



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## भाग चार-ब

वर्ष ४, अंक ३१]

गुरुवार ते बुधवार, ऑगस्ट २-८, २०१८/श्रावण ११-१७, शके १९४०

[पृष्ठे ४७, किंमत : रुपये २०.००

### प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमान्वये तयार केलेले (भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

पुढील अधिसूचना, इत्यादी असाधारण राजपत्र म्हणून त्यांच्यापुढे दर्शविलेल्या दिनांकांना प्रसिद्ध झाल्या आहेत :—

५५

शुक्रवार, मार्च ४, २०१६/फाल्गुन १४, शके १९३७

### गृहनिर्माण विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक  
मंत्रालय, मुंबई ४०० ००३२, दिनांक ४ मार्च २०१६

### अधिसूचना

महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२.

क्रमांक मगृअ १०.१५/प्र.क्र.६३/दु व पु -२.— महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ (२०१४ चा महा. २) याचे कलम ५१ ची पोट-कलमे (१) व (२) आणि कलम ४१ चे पोट-कलम (२) यांद्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा, आणि याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण, भाग चार-ब, दिनांक ६ सप्टेंबर २०१४ यामध्ये प्रसिद्ध केलेली शासकीय अधिसूचना, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक मगृअ १०.१४/प्र.क्र.२१/दुवपू-२, दिनांक ६ सप्टेंबर २०१४ यानुसार आलेल्या हरकती व सूचना यांवर विचार केल्यानंतर, महाराष्ट्र शासन, याद्वारे, पुढीलप्रमाणे नियम करीत आहे :—

१. **संक्षिप्त नाव.**—या नियमांना, महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) (सर्वसाधारण) नियम, २०१६, असे म्हणावे.

२. **व्याख्या.**—

(१) या नियमांमध्ये, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,—

(क) “अधिनियम” याचा अर्थ, महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ (२०१४ चा महा.२) असा आहे;

(ख) “करार” याचा अर्थ, प्रवर्तक व खरेदीदार यांच्यामध्ये, नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) अन्वये सदनिकेच्या विक्रीबाबत नोंदणी केलेला, नमुना दोन मधील लेखी करार असा आहे ;

(ग) “वेश्म घेणारा” याचा अर्थ जिने महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमाद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापन निष्पादित करून व त्याची नोंदणी करून त्याद्वारे त्या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन असलेल्या मालमत्तेमधील वेश्माची खरेदी करण्याचे कबूल केले आहे अशी व्यक्ती, असा आहे ;

(घ) “संघ” याचा अर्थ, जी मालमत्ता महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन असेल अशा मालमत्तेतील वेश्मधारकांची संघटना, असा आहे ;

(१)

(ड) “अधिकृत प्रतिनिधी” याचा अर्थ, कार्यवाही सुरू असताना, सक्षम प्राधिकाऱ्यासमोर प्रतिनिधित्व करण्यासाठी, एखाद्या पक्षकाराने नियुक्त केलेली तसेच जेथे लागू असेल तेथे ठरावाद्वारे तसेच प्राधिकारपत्राद्वारे यथोचितरित्या प्राधिकृत केलेली, अधिवक्ता, सनदी लेखापाल, वास्तुशास्त्रज्ञ, कंपनी सचिव किंवा कायदेशीर संस्थांचा पदाधिकारी किंवा त्यांचे पदाधिकारी यांसारखी कोणतीही व्यावसायिक व्यक्ती, असा आहे ;

(च) “निवासी संकुल” याचा अर्थ, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमाद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापन निष्पादित करून व त्याची नोंदणी करून प्रवर्तकाने त्याद्वारे बांधलेल्या किंवा बांधावयाच्या इमारतीचा किंवा इमारतीचा समावेश असलेल्या आणि त्या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन असलेल्या कोणत्याही मालमत्ता, असा आहे ;

(छ) “प्रतिज्ञाज्ञापन” याचा अर्थ, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमान्वये केलेले प्रतिज्ञापन असा आहे आणि त्यामध्ये, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमाच्या कलम २ अन्वये तरतूद केल्याप्रमाणे, ज्याद्वारे मालमत्तेस त्या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन केले आहे अशा विलेखाचा समावेश होतो ;

(ज) “सदनिका खरेदीदार” याचा अर्थ, जिने प्रकल्पामधील सदनिकेची किंवा सदनिकांची खरेदी करण्याचे कबूल केले आहे ती व्यक्ती, कंपनी किंवा संघटना, असा आहे ;

(झ) “नमुना” याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेले नमुने असा आहे ;

(त्र) “कायदेशीर संस्था” यामध्ये, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा.२४ ) अन्वये नोंदणी केलेली संस्था, किंवा कंपनी अधिनियम, १९५६ (१९५६ चा १) किंवा कंपनी अधिनियम, २०१३ (२०१३ चा १८) अन्वये नोंदणी केलेली कंपनी, संघ किंवा निवासी संकुल यांना लागू असलेल्या कायद्यांच्या तरतुदींनुसार आणि त्यांना लागू करण्यात येतील असे अंतर्गत नियम व विनियम (उप-विधी) यांनुसार एखाद्या इमारतीच्या संबंधातील मालकी आणि/किंवा व्यवस्था आणि तिच्या कामकाजाचे विनियमन यांसाठी, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमान्वये प्रतिज्ञापन सादर करून तयार केलेला संघ किंवा निवासी संकुल यांचा समावेश होतो. तसेच यामध्ये, सोसायटी नोंदणी अधिनियम, १८६० (१८६० चा २१) अन्वये किंवा महाराष्ट्र सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्था अधिनियम (१९५० चा २९) अन्वये सोसायटी म्हणून किंवा महाराष्ट्र व्यापारेतर महामंडळे अधिनियम (१९५९ चा २६) या अन्वये व्यापारेतर महामंडळ म्हणून नोंदणी झालेल्या व्यक्तींचा संघ किंवा भारतीय भागीदारी अधिनियम, १९३२ (१९३२ चा ९) अन्वये नोंदणी झालेली भागीदारी संस्था किंवा संस्थेचे सदस्य किंवा भागीदार यांच्यामध्ये झालेल्या कराराप्रमाणे त्यांना वेळोवेळी लागू असलेल्या कायद्यांच्या आणि नियमांच्या व विनियमांच्या तरतुदींनुसार कोणतीही इमारत किंवा इमारती, तिची सामाईक क्षेत्रे व सोयीसुविधा यांचे व्यवस्थापन करण्याच्या प्रयोजनासाठी त्या त्या वेळी लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये नोंदणी झालेली इतर कोणतीही कायदेशीर संस्था, यांचा समावेश होतो ;

(ट) “महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम” याचा अर्थ, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा.१५) असा आहे ;

(ठ) “दुय्यम निबंधक” याचा अर्थ, भारतीय भागीदारी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) अन्वये नियुक्त केलेला संबंधित नोंदणी अधिकारी, असा आहे ;

(ड) “कलम” याचा अर्थ, अधिनियमाचे कलम, असा आहे.

(२) या नियमात वापरलेले परंतु यात वर व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना, अधिनियमात अनुक्रमे जे अर्थ नेमून दिलेले असतील तेच अर्थ असतील आणि जेथे जेथे लागू असेल तेथे तेथे, एकवचनाचा अनेकवचनामध्ये आणि त्याचप्रमाणे त्याच्या उलट, याचा अंतर्भाव होतो.

### ३. प्रवर्तकांनी माहिती उघड करण्याची रीत,—

(१) प्रवर्तक, कलम ३ च्या पोट-कलम (२) चे खंड (क) ते (त) आणि पोट-कलम (३) चे खंड (क) ते (घ) यामध्ये निर्दिष्ट केलेले दस्तऐवज, नकाशे व प्रमाण विनिर्देश (किंवा त्यांच्या सत्यप्रती) हे, प्रकल्पाच्या ठिकाणी व प्रवर्तकाच्या नोंदणीकृत कार्यालयात प्रदर्शित करील किंवा ठेवील.

(२) प्रवर्तक प्रत्येक नवीन प्रकल्पाकरिता कलम ३ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (थ) अन्वये पुढे निर्दिष्ट केलेली माहिती उघड करील आणि ती गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करील :—

(क) विक्रीकरिता उपलब्ध एकूण क्षेत्र आणि कलम ५ च्या पोट-कलम (२) अनुसार प्रतिधारित क्षेत्राची टक्केवारी ;

(ख) प्रतिधारित सदनिका म्हणून ठेवलेल्या सदनिकांचा तपशील.

(३) याचबरोबर प्रवर्तक, एक किंवा अधिक सदनिका घेण्याचा इरादा असलेल्या किंवा घेतलेल्या व्यक्तींबरोबरच्या सर्व व्यवहारांमध्ये आणखी माहिती देण्याकरिता कलम ३ च्या पोट-कलम (२) व (३) मध्ये विनिर्दिष्ट सर्व दस्तऐवज नकाशे व प्रमाण विनिर्देश यांची तपासणी करण्याची परवानगी देईल.

**४. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे प्रकल्पांची नोंदणी करणे आणि त्याच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाचे सर्व तपशील देणे,—**

(१) कलम ४ चे पोट-कलम (१) आणि कलम ५ चे पोट-कलम (१) चे परंतुक यांनुसार, प्रवर्तक, प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी आणि नियम १७ मध्ये उल्लेखिलेल्या फीसह तो प्रकल्प गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्यासाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे नमुना एक मध्ये अर्ज करील. परंतु, कलम ५ च्या पोट-कलम (१) च्या प्रारंभाच्या दिनांकाचे प्रकल्प चालू असतील आणि ज्यांना अद्याप भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले नसेल अशा प्रकल्पाबाबत, प्रवर्तक अशा प्रारंभाच्या दिनांकापासून ९० दिवसांच्या आत आपल्या प्रकल्पांची नोंदणी करण्यासाठी नमुना एक मध्ये अर्ज करील.

**५. प्रवर्तकाच्या अभिकर्त्याची नोंदणी,—**

(१) कलम ३ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (त) अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे प्रभावीपणे माहिती उघड करण्याच्या प्रयोजनासाठी, प्रवर्तकाच्या प्रत्येक अभिकर्त्यास विनियमांद्वारे गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण निर्धारित करील अशा वेळेत आणि अशा नमुन्यात व अशा रीतीने आणि अशी फी व दस्तऐवज जोडून नोंदणीसाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे अर्ज करता येईल.

**६. करारात अंतर्भूत करावयाचा तपशील,—**

प्रवर्तक विक्री किंमतीच्या वीस टक्क्यांपेक्षा अधिक असलेली प्रवर्तक कोणतीही आगाऊ रक्कम किंवा अनामत रक्कम स्वीकारण्यापूर्वी कलम ९ च्या पोट-कलम (२) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या तपशीलाचा अंतर्भाव असलेला नमुना दोन अनुसार सदनिका खरेदीदाराबरोबर करार करील आणि त्यासोबत कलम ९ च्या पोट-कलम (२) च्या खंड (ख) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या दस्तऐवजांच्या प्रती जोडील.

**७. प्रतिधारित सदनिका,—**

कोणताही प्रवर्तक, त्यास स्थानिक प्राधिकरणाकडून प्रत्येक नवीन प्रकल्पातील प्रत्येक इमारतीच्या बाबत भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा इमारत पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र मिळवेपर्यंत प्रतिधारित सदनिका असलेल्या त्या इमारतीच्या एकूण क्षेत्राच्या दहा टक्के क्षेत्राची विक्री सुरू करणार नाही.

**८. प्रकल्प पूर्ण न केल्याचा परिणाम,—**

गृहनिर्माण-नियामक प्राधिकरण, साठ टक्के इतक्या सदनिका खरेदीदारांनी केलेल्या अर्जावर, प्रवर्तकाला आपले म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी दिल्यानंतर आणि प्रवर्तक इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्यास व भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यास असमर्थ आहे खात्री पटल्यावर, त्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे शक्य व्हावे यासाठी आणि त्याचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी समुचित आदेश देईल आणि असे करीत असताना गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास पुढील कार्यपद्धत यथोचित रीतीने अनुसरता येईल :—

(एक) किमान साठ टक्के इतक्या सदनिका खरेदीदारांच्या कायदेशीर संस्थेची स्थापना करणे व तिची नोंदणी करणे ;

(दोन) इमारतीच्या आणि तिच्या अनुलग्न व क्षेत्राचा ताबा घेण्यासाठी कायदेशीर संस्थेची एक निलंबलेख प्रतिनिधी (एस्क्रो एजंट) म्हणून नियुक्ती करणे ;

(तीन) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने विनियमांद्वारे निर्धारित केलेले असेल अशा कालावधीत आणि अशा रीतीने निलंबलेख प्रतिनिधीच्या नावे प्रतिधारित सदनिका हस्तांतरित करण्यासाठी राज्य शासनाकडून या प्रयोजनाकरिता नियुक्त करण्यात आलेल्या सक्षम प्राधिकाऱ्याला निदेश देणे ;

(चार) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे आणि भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे यांकरिता निलंबलेख प्रतिनिधीकडून ठरविण्यात येतील अशा अटी व शर्तीवर आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने विनियमांद्वारे निश्चित केलेल्या पद्धतीने आवश्यक ते स्थापत्य कंत्राटदार, वास्तुशास्त्रज्ञ किंवा संमंत्रक आणि इतर अभिकरणे यांची नियुक्ती करण्यासाठी निलंबलेख प्रतिनिधीला प्राधिकृत करणे.

९. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा किंवा कंपनीचा अथवा एकमेव इमारतीच्या सदनिका खरेदीदारांच्या इतर कोणत्याही कायदेशीर संस्थेचा किंवा अभिन्यासाच्या बाबतीत एकापेक्षा अधिक इमारतीच्या अथवा कोणत्याही इमारतीच्या विंगच्या अभिन्यासातील नोंदणी अर्ज सादर करण्यासाठी कालावधी,—

एखाद्या एकमेव इमारतीसाठी अथवा अभिन्यासाच्या बाबतीत एकापेक्षा अधिक इमारतीसाठी किंवा त्या अभिन्यासातील कोणत्याही इमारतीच्या विंगसाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्था-किंवा कंपनी अथवा सदनिका खरेदी केलेल्या व्यक्तींची अन्य कोणतीही कायदेशीर संस्था स्थापन करावयाची असेल त्याबाबतीत प्रवर्तक ज्या दिनांकास अशा इमारतीच्या किंवा इमारतीमधील विंगच्या संबंधातील भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले असेल किंवा अशा इमारतीमधील किंवा विंगमधील किमान साठ टक्के इतक्या सदनिका खरेदीदारांनी ताबा घेतला असेल आणि प्रवर्तकाने अशा सदनिका खरेदीदारांकडून संपूर्ण मोबदला स्वीकारलेला असेल यांपैकी जे नंतर घडेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या किंवा कंपनीच्या किंवा अन्य कोणत्याही कायदेशीर संस्थेच्या नोंदणीसाठी निबंधकाकडे अर्ज सादर करील. वेश्म घेणाऱ्यांनी महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमान्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे वेश्मांचे प्रतिज्ञापन व विलेख निष्पादित करून त्याद्वारे थक वेश्म त्या अधिनियमाच्या अधीन करण्याचे योजिले असेल त्याबाबतीत प्रवर्तक त्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या मुदतीच्या आत त्या अधिनियमान्वये सक्षम प्राधिकाऱ्याला कळवील.

१०. अभिन्यासामधील प्रत्येक इमारतीच्या किंवा इमारतीमधील विंगच्या बाबतीत वेगवेगळ्या व स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा कंपन्या (अथवा अन्य कोणत्याही कायदेशीर संस्था) अंतर्भूत असलेल्या शिखर संस्थेची किंवा महासंघाची नोंदणी करण्यासाठी अर्ज सादर करण्याचा कालावधी,—

प्रवर्तकाला एकतर वेगवेगळ्या व स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा कंपन्या अथवा अन्य कोणतीही कायदेशीर संस्था महासंघ म्हणून किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची किंवा कंपन्यांची अथवा अन्य कोणत्याही कायदेशीर संस्थेची वेगळी व स्वतंत्र धारक कंपनी म्हणून शिखर संस्था स्थापन करणे आवश्यक असेल तेव्हा प्रवर्तक येथे वरील नियम स्थापन झालेल्या ९ नुसार, अभिन्यासामध्ये एकापेक्षा अधिक इमारती किंवा विंगच्या समावेश असणाऱ्या धारक संस्था किंवा महासंघाचे शिखर संस्थेत नोंदणी करण्यासाठी आणि सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा कंपनी स्थापन करण्यासाठी निबंधकाकडे अर्ज सादर करील. असा अर्ज जी इमारत अभिन्यासामध्ये बांधण्यात यावयाची होती अशा शेवटच्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या कालावधीच्या आत करण्यात येईल.

११. एकाच इमारतीच्या बाबतीत सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेकडे प्रवर्तकाचा मालकी हक्क अभिहस्तांतरित करण्याचा कालावधी,—

प्रवर्तकाचा मालकी हक्क सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेकडे अभिहस्तांतरित करण्याचा कालावधी संमत करण्यात आला नसेल तर, प्रवर्तक (सदनिका शिल्लक असल्यास त्यांची व्यवस्था लावण्याच्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीनतेने, शिल्लक ज्या दिनांकास) सहकारी संस्थेची किंवा कंपनीची नोंदणी करण्यात आली असेल किंवा यथास्थिति सदनिका खरेदीदारांचा संघ रीतसर स्थापन केलेला असेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील. प्रवर्तकाने महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमाच्या कलम २ द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापन निष्पादित करून व त्याची नोंदणी करून त्याची मालमत्ता उक्त अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन केली असेल, आणि वेश्माबाबतचा प्रवर्तकाचा मालकी हक्क प्रत्येक वेश्म खरेदीदाराकडे अभिहस्तांतरित करण्याकरिता कोणताही कालावधी संमत केलेला नसेल त्याबाबतीत प्रवर्तक ज्या दिनांकास वेश्म खरेदीदाराने त्याच्या वेश्माचा ताबा घेतलेला असेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत प्रत्येक वेश्म खरेदीदाराच्या नावे वेश्माचे अभिहस्तांतरणपत्र किंवा वेश्म विलेख निष्पादित करील. प्रवर्तक, त्याच्या निष्पादनाच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत कलम १९ च्या पोट-कलम (४) अन्वये त्याने निष्पादित केलेल्या अभिहस्तांतरणपत्राची एक प्रत सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे दाखल करील.

१२. अभिन्यासाच्या बाबतीत, सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेकडे प्रवर्तकाचा मालकी हक्क अभिहस्तांतरित करण्याचा कालावधी,—

(१) अभिन्यासामधील एखाद्या इमारतीच्या अथवा इमारतीच्या एखाद्या विंगच्या बाबतीत प्रवर्तकाचा त्या इमारतीचा किंवा त्या इमारतीच्या विंगचा मालकी हक्क सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेकडे अभिहस्तांतरित करण्याचा कालावधी संमत करण्यात आला नसेल तर प्रवर्तक (सदनिका शिल्लक असल्यास त्यांची व्यवस्था लावणाऱ्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीनतेने), ज्या दिनांकास सहकारी संस्थेची किंवा कंपनीची नोंदणी करण्यात आली असेल किंवा यथास्थिति सदनिका खरेदीदारांचा संघ रीतसर स्थापन केलेला असेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत त्या इमारतीच्या किंवा त्या इमारतीच्या विंगच्या संरचनेचे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील. प्रवर्तकाने महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियमाच्या कलम २ द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापन निष्पादित करून व त्याची नोंदणी करून त्याची मालमत्ता

उक्त अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधिन केली असेल आणि वेश्माबाबतचा प्रवर्तकाचा मालकी हक्क प्रत्येक वेश्म खरेदीदाराकडे अभिहस्तांतरित करण्याकरिता कोणताही कालावधी संमत केलेला नसेल त्याबाबतीत प्रवर्तक ज्या दिनांकास वेश्म खरेदीदाराने त्याच्या वेश्माचा ताबा घेतलेला असेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत प्रत्येक वेश्म खरेदीदाराच्या नावे वेश्माचे अभिहस्तांतरणपत्र किंवा वेश्म विलेख निष्पादित करील. प्रवर्तक त्याच्या निष्पादनाच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत कलम १९ च्या पोट-कलम (४) अन्वये त्याने निष्पादित केलेल्या अभिहस्तांतरणपत्राची एक प्रत सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे दाखल करील.

(२) अभिन्यासाच्या बाबतीत अभिन्यासामधील सर्व इमारतींखालील संपूर्ण अविभक्त व अविभाज्य जमिनीबाबत प्रवर्तकाचा मालकीहक्क व अभिहस्तांतरित करण्याचा कालावधी संमत करण्यात आला नसेल तर [कलम १९ च्या पोट-कलम (२) मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे उक्त अभिन्यासाच्या उर्वरित विकास क्षमतेचा उपयोग करण्याच्या त्यांच्या अधिकाराच्या अधीनतेने], ज्या दिनांकास शिखर संस्थेची महासंघाची किंवा सूत्रधारी कंपनीची नोंदणी करण्यात आली असेल किंवा यथास्थिति सदनिका खरेदीदारांचा संघ रीतसर स्थापन केलेला असेल त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या आत सर्व इमारतींखालील संपूर्ण अविभक्त व अविभाज्य जमिनीचे संयुक्तपणे वा अन्यप्रकारे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करील. प्रवर्तक, ते निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत कलम १९ च्या पोट-कलम (४) अन्वये त्याने निष्पादित केलेल्या अभिहस्तांतरणपत्राची एक प्रत सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे दाखल करील.

### १३. माहिती पाहावयास मिळणे,—

(१) कलम २९ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (पाच) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, प्रकल्पांची तसेच अधिनियमानुसार त्याच्या नोंदणी केलेल्या, निलंबित केलेल्या व नोंदणी न केलेल्या प्रवर्तकांची आधारभूत माहिती गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण विनियमांद्वारे निर्धारित करील अशा रीतीने पाहावयास मिळण्याची तरतूद करण्याच्या उद्देशाने, संकेतस्थळ तयार करून ते अद्ययावत ठेवील.

(२) कोणत्याही व्यक्तीस, या अधिनियमाखालील नियम किंवा विनियम आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने काढलेली सर्व परिपत्रके किंवा इतर आदेश व दस्तऐवज यांच्या प्रती, त्याकरिता गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून विनियमांद्वारे निर्धारित करण्यात येईल अशा वाजवी फीचे प्रदान केल्यावर मिळवता येतील.

### १४. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या अध्यक्षांचे व सदस्यांचे वेतन, भत्ते व इतर सेवाशर्ती,—

#### (क) अध्यक्ष व सदस्य यांचे वेतन व भत्ते—

(१) (एक) गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण व गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण यांच्या अध्यक्षांना दरमहा रुपये नव्वद हजार एवढे वेतन दिले जाईल ;

(दोन) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष, भारतीय प्रशासन सेवेतील तत्सम दर्जाच्या अधिकाऱ्यांना किंवा उच्च न्यायालयाच्या सेवेत असलेल्या न्यायाधीशाला अनुज्ञेय असलेल्या दराने महागाई भत्ता व इतर भत्ते मिळण्यास पात्र असेल :

परंतु, अध्यक्ष जर संघराज्य सेवेचा अथवा कोणत्याही राज्य सेवाचा भूतपूर्व सदस्य असेल तर, त्याचे वेतन व भत्ते यांची एकूण रक्कम आणि त्याला देय असलेल्या निवृत्तिवेतनाची रक्कम ही, तो अशा सेवेत होता त्यावेळी त्याने घेतलेल्या शेवटच्या वेतनाच्या रकमेपेक्षा अधिक असता कामा नये.

(२) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या सदस्यांना दरमहा रुपये ऐशी हजार एवढे वेतन देण्यात येईल. हे सदस्य भारतीय प्रशासन सेवांतील तत्सम दर्जाच्या सदस्यास अनुज्ञेय असलेल्या दरानेच महागाई भत्ता व इतर भत्ते मिळण्यास पात्र असतील :

परंतु, असा सदस्य जर संघराज्य सेवेचा अथवा कोणत्याही राज्य सेवाचा भूतपूर्व सदस्य असेल तर, त्याचे वेतन व भत्ते यांची एकूण रक्कम आणि त्याला देय असलेल्या निवृत्तिवेतनाची रक्कम ही, तो अशा सेवेत होता त्यावेळी त्याने घेतलेल्या शेवटच्या वेतनाच्या रकमेपेक्षा अधिक असता कामा नये.

#### (ख) अध्यक्ष व सदस्य यांच्यासाठी निवास व्यवस्था :—

(१) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या अध्यक्षा, त्याच्या संपूर्ण पदावधीमध्ये आणि त्याच्या लगतनंतरच्या ३० दिवसांपेक्षा अधिक नसेल एवढ्या कालावधीकरिता, राज्य शासनाने त्यांना उपलब्ध करून द्यावयाच्या ३२०० चौरस फूट एवढ्या कमाल मर्यादेच्या अधीनतेने, भाडेमाफ केलेले सरकारी निवासस्थान, म्हणजेच १७५० चौरस फूट किंवा त्याहून अधिक क्षेत्र असलेली सदनिका मिळण्यास पात्र असेल.

(२) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांचा सदस्य त्याच्या संपूर्ण पदावधीमध्ये आणि त्याच्या लगतनंतरच्या ३० दिवसांपेक्षा अधिक नसेल एवढ्या कालावधीकरिता, राज्य शासनामधील तत्सम दर्जाच्या, भारतीय प्रशासन सेवेच्या सदस्यास अनुज्ञेय असलेल्या क्षेत्राएवढ्या क्षेत्राचे भाडेमाफ केलेले सरकारी निवासस्थान मिळण्यास पात्र असेल :

परंतु, कोणत्याही कारणाने असे निवासस्थान उपलब्ध झालेले नसेल अशा बाबतीत, राज्य शासनास गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अशा सदस्यांसाठी भाडेपट्ट्याने योग्य असे निवासस्थान घेता येईल :

परंतु आणखी असे की, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष किंवा सदस्य हा स्वतःच्या निवासस्थानी राहत असेल तर, राज्यातील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासन सेवेच्या अधिकाऱ्याला किंवा सदस्याला अनुज्ञेय असेल अशा दराने त्यास घरभाडे भत्ता देण्यात येईल :

परंतु तसेच, तीस दिवसांच्या अनुज्ञेय मर्यादेच्या पलीकडे अधिक मुक्काम केला गेल्यास, अध्यक्ष किंवा सदस्य हा या बाबतीत राज्यातील तत्सम दर्जाच्या, भारतीय प्रशासन सेवेच्या सदस्याला लागू असलेल्या नियमानुसार परिगणना केलेले भाडे व इतर खर्च देण्यास पात्र असेल.

**स्पष्टीकरण.**—या नियमाच्या प्रयोजनार्थ—

(एक) “ सरकारी निवासस्थान ” याचा अर्थ, राज्य शासनाच्या मालकीचे किंवा भाडेपट्ट्याने घेतलेले किंवा अधिग्रहित केलेले किंवा अन्यथा घेतलेले निवासस्थान, असा आहे;

(दोन) “ भाडे ” यामध्ये पाणीपट्टी व वीज आकार यांचा समावेश होत नाही.

(ग) **रजा—**

(१) **अध्यक्ष व सदस्य यांना पुढीलप्रमाणे रजा मिळण्यास ते हक्कदार असतील :—**

(एक) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणामध्ये व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणामध्ये सेवेच्या पूर्ण केलेल्या प्रत्येक वर्षासाठी अथवा त्याच्या भागासाठी, तीस दिवसांची अर्जित रजा :

परंतु, प्रत्येक कॅलेंडर वर्षाच्या अनुक्रमे जानेवारी व जुलै महिन्याच्या पहिल्या दिवशी, रजा खात्यात प्रत्येकी पंधरा दिवसांच्या दोन हप्त्यांमध्ये अर्जित रजा आगाऊ जमा करण्यात येईल :

परंतु आणखी असे की, पहिल्या परंतुकानुसार जमा झालेल्या रजेसह अशी उपार्जित झालेली रजा तीनशे दिवसांपेक्षा अधिक असणार नाही या शर्तीच्या अधीनतेने, मागील अर्ध वर्षाच्या अखेरीस रजा खात्यात शिल्लक असलेली जमा ही पुढील अर्ध वर्षामध्ये पुढे नेण्यात येईल ;

(दोन) सेवेच्या प्रत्येक पूर्ण केलेल्या वर्षाबाबत, वीस दिवसांची, वैद्यकीय प्रमाणपत्र देऊन मिळणारी अर्धपगारी रजा, अर्धपगारी रजेसाठीचे रजावेतन हे अर्जित रजेमध्ये अनुज्ञेय असलेल्या रजा वेतनाच्या निम्म्याएवढे असेल :

परंतु, उपार्जित झालेल्या रजेमध्ये प्रत्येक कॅलेंडर वर्षाच्या, अनुक्रमे जानेवारी व जुलै महिन्याच्या पहिल्या दिवशी प्रत्येकी दहा दिवसांच्या दोन हप्त्यांमध्ये अर्धपगारी रजा आगाऊ जमा करण्यात येईल :

परंतु आणखी असे की, शासनाच्या स्वेच्छानिर्णयानुसार अशी अर्धपगारी रजा पूर्णपगारी रजेमध्ये (अर्धपगारी रजेच्या दुप्पट) परिवर्तित करता येईल. मात्र, ती वैद्यकीय कारणास्तव घेतलेली असावी आणि नोंदणीकृत वैद्यक व्यवसायीचे वैद्यकीय प्रमाणपत्र सादर केलेले असावे ;

(तीन) राज्यातील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासन सेवेच्या सदस्याला अनुज्ञेय असलेली नैमित्तिक रजा व इतर रजा.

(२) अध्यक्षाच्या किंवा सदस्याच्या खात्यामध्ये जमा असलेली कोणतीही रजा ही, त्याने असे अध्यक्षाचे किंवा सदस्याचे पद सोडल्याच्या दिनांकास व्यपगत होईल :

परंतु अशा अध्यक्षाने किंवा सदस्याने जर—

(एक) रजेकरिता अर्ज केला असेल आणि तो नाकारण्यात आला असेल;

**किंवा**

(दोन) रजेकरिता जरी अर्ज केला तरी, सार्वजनिक सेवांच्या आवश्यकतेच्या कारणास्तव, ती नाकारण्यात येईल अशी खात्री मंजुरी प्राधिकाऱ्याकडून लेखी खात्री मिळवलेली असेल (तर, ती रजा व्यपगत होणार नाही.)

(३) महाराष्ट्र नागरी सेवा (रजा) नियम, १९८१ च्या उप नियम २ मध्ये काहीही अंतर्भूत असेल तरी, अध्यक्ष व सदस्य ज्या दिनांकास आपले पद सोडतील त्या दिनांकास ते त्यांच्या खात्यातील अर्जित रजेशी समान भत्ता मिळण्यास हक्कदार असतील, मात्र, त्याकरिता रजा वेतनाशी समान भत्त्याचे प्रदान हे कमाल एकशे पन्नास दिवसांच्या अर्जित रजेपर्यंत मर्यादित असेल ही शर्त असेल. पद सोडल्यानंतर एकदाच हिशेब चुकता करण्याकरिता म्हणून रजा वेतन ठोक स्वरूपात पूर्णतः देण्यात येईल.

**स्पष्टीकरण.**—अशा भत्त्याची संगणना करण्याच्या प्रयोजनार्थ, त्यामध्ये स्थानिक पूरक भत्ता किंवा घरभाडे भत्ता हिशेबात घेण्यात येणार नाही.

**(घ) रजा मंजूरी प्राधिकारी—**

रजा मंजूरी प्राधिकारी म्हणजे,—

(एक) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या अध्यक्ष्याबाबतीत, राज्य शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाचा प्रभारी मंत्री हा असेल आणि ;

(दोन) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या सदस्यांच्याबाबतीत, अध्यक्ष हा असेल.

**(ड) निवृत्तिवेतन व उपदान.—**

(१) अध्यक्ष किंवा यथास्थिति सदस्य हा, त्याने गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांमध्ये केलेल्या सेवेच्या कालावधीकरिता निवृत्तिवेतन मिळण्यास हक्कदार असणार नाही.

(२) अध्यक्ष व सदस्य गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांमध्ये त्याने केलेल्या सेवेच्या प्रत्येक पूर्ण वर्षाकरिता तीस दिवसांच्या दराने उपदानाचा लाभ मिळण्यास हक्कदार असेल :

परंतु, अशा अध्यक्षांने व सदस्यांने उपदानास हक्कदार होण्यासाठी प्राधिकरणामध्ये किमान दोन वर्षांची सेवा पूर्ण केलेली असावी :

परंतु आणखी असे की, अध्यक्षास किंवा सदस्यास अधिनियमाच्या कलम २६ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (क), (ख), (ग), (घ) किंवा (ड) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही कारणावरून, पदावरून काढून टाकले असेल तर त्यास उपदान देय असणार नाही.

**(च) वाहन व्यवस्था—**

(१) अध्यक्ष व सदस्य यांच्याकरिता प्राधिकरणाच्या खर्चाने कार्यालयीन प्रयोजनासाठी मोटारचालकासहित एका मोटार गाडीची तरतूद करण्यात येईल. परंतु, कोणत्याही कारणामुळे कार्यालयीन वाहन उपलब्ध न झाल्यास, अध्यक्ष व सदस्य हे मुख्यालयातील आपल्या कर्तव्यासंबंधांतील प्रवासाच्याप्रयोजनासाठी त्यांनी दिलेल्या टॅक्सी भाड्याची प्रतिपूर्ती मिळण्यास हक्कदार असतील.

(२) अध्यक्ष व सदस्यांना राज्य शासनामधील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासकीय सेवेच्या सदस्याला ज्या अटी व शर्ती लागू होतात त्याच अटी व शर्तीवर त्यांना देण्यात आलेल्या मोटार गाडीचा त्यांच्या खाजगी कामाकरिता वापर करण्याची परवानगी देण्यात येईल.

**(छ) प्रवास भत्ता—**

(१) अध्यक्ष व सदस्य दोन्यावर असताना ते (सुरू केलेला प्रवास किंवा त्यांच्या स्वग्रामी जाण्याकरिताचा कालावधी समाप्तीसह) राज्यातील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासकीय सेवेच्या सदस्याला लागू असलेल्या दराने प्रवास भत्ता, दैनिक भत्ता, प्रवासासाठी असलेल्या वैयक्तिक चीज वस्तू आणि इतर तत्सम प्रवासाच्या बाबी यांकरिता हक्कदार असतील :

परंतु, शासकीय निवासव्यवस्था उपलब्ध न झाल्यास अशावेळी अशा अध्यक्षांने किंवा सदस्यांने केलेल्या प्रत्यक्ष खर्चाच्या आधारे दैनिक भत्ता, आवश्यक ती खर्चाची प्रमाणके सादर केल्यावर मंजूर करता येईल :

परंतु आणखी असे की, अध्यक्ष व सदस्य हे, प्राधिकरणाच्या मुख्यालयातून प्रयाण केल्याच्या वेळेपासून परत आल्याच्या वेळेपर्यंतच्या अनुपस्थितीच्या कालावधीची गणना करून, मुख्यालयातील अनुपस्थितीच्या संपूर्ण कालावधीसाठी दैनिक भत्ता मिळण्यास हक्कदार असतील.

(२) अध्यक्ष व सदस्य, राज्यातील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासकीय सेवेच्या सदस्यांना लागू असलेल्या दराने (स्वग्राम) रजा प्रवास सवलत (एल.टी.सी.) मिळण्यास हक्कदार असतील.

(३) अध्यक्ष व सदस्य शासनाच्या, गृहनिर्माण विभागाच्या प्रभारी मंत्र्याची पूर्वपरवानगी मिळविल्याखेरीज आपल्या कार्यालयीन प्रयोजनाकरिता परदेशी दोन्यावर नाहीत. त्या व्यतिरिक्त ते राज्यातील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासकीय सेवेतील अधिकाऱ्यांना व सदस्यांसाठी लागू असल्याप्रमाणे केंद्र सरकारची देखील परवानगी घेतील.

**(ज) दूरध्वनी सुविधा—**

अध्यक्ष व सदस्य यांना प्राधिकरणाच्या खर्चाने त्यांच्या निवासस्थानी एस.टी.डी. व आय.एस.डी दूरध्वनी सुविधा पुरविण्यात येईल. त्यांनी आपले पद कार्यालय सोडल्यानंतर त्यांना जास्तीत जास्त दोन महिन्यांच्या कालावधीपर्यंत ती सुविधा लाभ घेण्याची परवानगी देण्यात येईल.

**(झ) वैद्यकीय उपचार—**

अध्यक्ष व सदस्य, महाराष्ट्र राज्य वैद्यकीय शुश्रूषा नियम, १९६१ आणि वेळोवेळी शासनाने काढलेले आदेश यांनुसार राज्यातील तत्सम दर्जाच्या राज्य शासनाच्या अधिकाऱ्यांना लागू असल्याप्रमाणे वैद्यकीय उपचार व वैद्यकीय खर्चाची प्रतिपूर्ती मिळवण्यास हक्कदार असतील.

## (त्र) कार्यालयीन बैठकी व आतिथ्य यावरील खर्च—

(१) अध्यक्षास राज्य शासनाच्या मानकांनुसार तरतूद करता येईल असा, बैठकीमध्ये चहा, कॉफी व अल्पोपाहार यांवर प्राधिकरणाद्वारे करावयाचा खर्च प्राधिकृत करता येईल.

(२) अध्यक्षास राज्य शासनाच्या मानकांनुसार प्राधिकरणाकडे येणाऱ्या अभ्यागतांच्या आतिथ्यावर पुरेसा तो खर्च करण्याचा प्राधिकार असेल.

## (ट) इतर भत्ते—

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांचे अध्यक्ष व सदस्य, राज्यातील तत्सम दर्जाच्या भारतीय प्रशासकीय सेवेतील सदस्यांना लागू असतील त्याप्रमाणे असे इतर भत्ते मिळण्यास हक्कदार असतील.

## (ठ) संकीर्ण—

नियमाच्या निर्वचनासंबंधात कोणतीही शंका असेल तर, किंवा त्या नियमांमध्ये एखाद्या विशिष्ट बाबीची कोणतीही स्पष्ट तरतूद करण्यात आली नसेल तेव्हा, ती बाब शासनाकडे निर्देशित करण्यात येईल व त्यावरील शासनाचा निर्णय अंतिम असेल.

## १५. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्याकरिता निधी राखून ठेवणे,—

(१) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्याकडून अनुक्रमे “गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण निधी” व “गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण निधी” म्हणून संबोधण्यात येणारा निधी राखून ठेवण्यात येईल आणि त्यामध्ये पुढील स्वरूपाच्या रकमा जमा करण्यात येतील,—

- (क) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांना प्राप्त होतील अशी राज्य शासनाची सर्व अनुदाने;
- (ख) या अधिनियमान्वये वसूल केलेली व प्राप्त झालेली फी किंवा शास्ती ;
- (ग) खंड (क) व (ख) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या रकमांवर उपार्जित होणारे व्याज.

## (२) निधीचा वापर पुढील खर्च भागविण्यासाठी येईल,—

(क) अध्यक्ष व इतर सदस्य यांना देय असलेले वेतन व भत्ते आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांचे सचिव व अधिकारी आणि इतर कर्मचारी यांना देय असलेले वेतन व भत्ते यांसह प्रशासकीय खर्च ;

(ख) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांचा या प्रयोजनाकरिता व त्यांची कार्ये पार पाडण्यासंबंधातील इतर खर्च.

(३) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या संबंधित सचिवांकडून निधीचे व्यवस्थापन करण्यात येईल.

(४) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या सचिवांना, ज्याकरिता हा निधी स्थापन करण्यात आला आहे, ती उद्दिष्टे पार पाडण्याकरिता निधीतून रक्कम खर्च करता येईल.

(५) (क) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण उचित लेखे व इतर संबंधित अभिलेख ठेवतील आणि भारताच्या नियंत्रक व महालेखापरीक्षकाशी विचारविनिमय करून राज्य शासन विहित करील अशा नमुन्यामध्ये लेख्यांचे वार्षिक विवरणपत्र तयार करतील.

(ख) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या लेख्यांचे, राज्य शासन विनिर्दिष्ट करील अशा कालांतराने आणि अशा परीक्षकांकडून लेखापरीक्षण करण्यात येईल.

(ग) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या कामकाजाचा अहवाल, प्राधिकरणाच्या प्रशासनिक कार्यक्षमतेचा अहवाल आणि राज्य शासनाने विनिर्दिष्ट केले असेल त्याप्रमाणे अशा लेखापरीक्षकाद्वारे प्रमाणित केल्याप्रमाणे लेखे किंवा लेखापरीक्षित वित्तीय विवरणपत्र व त्यावरील लेखापरीक्षा अहवाल यांसह गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या दरवर्षी, पुढील वित्तीय वर्षाच्या, ३१ मार्च पूर्वी राज्य शासनाला सादर करण्यात येईल आणि शासन सदर अहवाल राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर ठेवण्याची व्यवस्था करील.

## १६. सदनिका खरेदीदाराला प्रवर्तकाकडून देय असलेल्या रकमेच्या परतफेडीवरील व्याजाचा दर,—

सदनिका खरेदीदाराला प्रवर्तकाकडून प्रदान करण्यात आलेल्या रकमेच्या परतफेडीवर कलम ११ च्या पोट-कलम (१) चे परंतुक आणि कलम १६ चा खंड (ख) यांच्या प्रयोजनासाठी सदनिका खरेदीदाराला प्रवर्तकाकडून देय असलेल्या रकमेवरील व्याजाचा दर हा ज्या वर्षात असा परतावा देय आहे त्या वर्षाच्या १ जानेवारी रोजी देय असलेल्या ठेवीच्या तेवढ्याच रकमेवर भारतीय स्टेट बँकेने नियत केलेला चालू व्याज दर किंवा दरसाल १५ टक्के यापैकी जो कमी असेल तो असेल.



**१७. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी द्यावयाचे शुल्क,—**

प्रवर्तकाकडून कलम ४ च्या पोट-कलम (१) अन्वये प्रकल्प नोंदणीसाठीच्या प्रकल्प (गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या) संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्यासाठी अर्जासोबत पुढीलप्रमाणे शुल्क चुकते करण्यात येईल :—

१	अ - वर्ग महानगरपालिका	=	रु. ५०,०००/-
२	ब - वर्ग महानगरपालिका	=	रु. ४५,०००/-
३	क - वर्ग महानगरपालिका	=	रु. ४०,०००/-
४	ड - वर्ग महानगरपालिका	=	रु. ३५,०००/-
५	अ - वर्ग नगरपरिषद	=	रु. ३०,०००/-
६	ब - वर्ग नगरपरिषद	=	रु. २५,०००/-
७	क - वर्ग नगरपरिषद	=	रु. २०,०००/-
८	नगर पंचायती	=	रु. १०,०००/-
९	ग्राम पंचायत	=	रु. ५,०००/-
१०	विशेष नियोजन प्राधिकरण क्षेत्र/वसाहत प्रकल्प/प्रादेशिक योजनांतर्गत क्षेत्र	=	रु. २५,०००/-

**स्पष्टीकरण.**—प्रत्येक स्वतंत्र इमारत प्रकल्पासाठी किंवा बहुमजली इमारत किंवा आराखडा प्रकल्पाच्या प्रत्येक टप्प्यासाठी नोंदणी शुल्क आकारण्यात येईल.

**१८. गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाकडे करावयाच्या अपिलाकरिता शुल्क,—**

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या आणि सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या आदेशाच्या विरोधात कलम ४० च्या पोट-कलम (१) अन्वये अपील दाखल करण्यासाठी, अपील जापन देताना पाच हजार रुपये एवढे शुल्क भरण्यात येईल. हे शुल्क ऑनलाईन अर्ज भरताना एनईएफटी किंवा आरटीजीएस यंत्रणेद्वारे किंवा गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या कार्यालयात अपील जापन सादर करताना त्यासोबत रोखेत देऊन चुकते करण्यात येईल.

**१९. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या व गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या अभिलेखांचे परिरक्षण व निरीक्षण,—**

(क) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा अभिलेख सचिव, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण यांच्या अभिरक्षेत असेल आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या अभिलेख प्रबंधक गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण यांच्या सर्व अपील, अर्ज, नोटीसी, रोजनामा, आदेश इत्यादींचे अभिरक्षेत असेल आणि महाराष्ट्र सार्वजनिक अभिलेख अधिनियम, २००५ (२००५ चा महा. चार) आणि महाराष्ट्र सार्वजनिक अभिलेख अधिनियम, २००७ च्या तरतुदीनुसार प्रशासित करण्यात येईल.

(ख) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाचा अभिलेख ज्या व्यक्तीस भारतीय साक्षीपुरावा अधिनियम, १८७२ च्या तरतुदीनुसार किंवा त्यावेळी अंमलात असलेला अन्य कोणत्याही कायदानुसार निरीक्षण करण्याचा अधिकार आहे, अशा कोणत्याही व्यक्तीला निरीक्षणासाठी उपलब्ध करून देण्यात येईल आणि गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाचा आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही अभिलेखाची प्रत प्राप्त करून घेण्यासाठी संबंधित व्यक्ती तो अभिलेख गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संबंधात असेल तर सचिवांकडे आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाच्या संबंधात असेल तर प्रबंधकाकडे लेखी स्वरूपात विनिर्दिष्ट अर्ज करील. तसेच, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरण हे अभिलेखांच्या निरीक्षणासाठी या गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणाने अशाप्रकारे प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्यांच्या उपस्थितीशिवाय अभिलेखाचे निरीक्षण करण्याची मुभा देणार नाही.

**२०. गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणासाठी आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणासाठी संकीर्ण तरतुदी,—**

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास आणि गृहनिर्माण अपील न्यायाधिकरणास अधिनियमाच्या तरतुदीशी व त्याखाली तयार करण्यात आलेल्या नियमांशी विसंगत नसतील असे आदेश किंवा परिपत्रके वेळोवेळी काढता येईल. तथापि, असे आदेश किंवा परिपत्रक, राज्य शासनाने तयार केलेल्या अधिनियमास किंवा नियमांस प्रतिकूल ठरत असतील तर, राज्य शासनाकडून ते रद्द करण्यात येईल.

नमुना एक

[नियम ४ (१) पहा]

**प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्जाचा नमुना**

महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ याच्या कलम ४ च्या पोट-कलम (१) आणि कलम ५ च्या पोट-कलम (१) चे परंतुक यांन्वये प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी व प्रकल्प गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्यासाठी अर्जाचा नमुना.

प्रकल्पाची नोंदणी व तो प्रदर्शित करणे आणि सदनिकांचे पणन व विक्री यांसाठी परवानगी घेण्याचा अर्जाचा नमुना.

**अर्जाचा नमुना**

(फक्त गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या वापरासाठी)

अर्ज क्रमांक :

प्रकल्पाचे नाव :

विकासक/प्रवर्तक/भागीदारी संस्थेचे नांव :

प्रकल्पाचा पत्ता :

जर विकासक/प्रवर्तक/भागीदारी संस्था त्यांच्याकडे कोणताही अन्य नोंदणीकृत प्रकल्प असेल तर कृपया खूण करा.

होय/नाही.

असल्यास कृपया तपशील/नोंदणी क्रमांक विनिर्दिष्ट करावा.

टिपा :

**प्रयोजन.—**

ज्यासाठी गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला महाराष्ट्र शासनाने नियामक प्राधिकरण म्हणून अधिकार प्रदान केले आहेत त्या विकासक/प्रवर्तक/भागीदारी संस्था यांचा महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) नियम, २०१४ अन्वये जर प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी आणि सदनिकांचा व्यापार आणि विक्री करण्यासाठी परवानगीसाठी अर्ज करण्याचा उद्देश असेल तर हा नमुना वापरावा, या नमुन्यातील “ परवानगी ” यामध्ये, महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ अन्वये, कोणतीही मान्यता, संमती किंवा विनिर्दिष्ट करार यांचा समावेश होतो.

**अर्ज.—**

हा नमुना भरण्यापूर्वी, तुम्ही गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाच्या यथोचित पर्यवेक्षकीय स्तरावर संपर्क साधून आपल्या अर्जाविषयी चर्चा करण्यासाठी मदत घेऊ शकता. तथापि, या नमुन्यातील सर्व संबद्ध माहिती तुम्ही समाविष्ट केल्याची खात्री करून घेतली पाहिजे. जर तुम्ही असे केले नाही तर, तुमच्या अर्जाला, विचारण्यात आलेल्या प्रश्नांची आपण उत्तरे देत नाहीत तोपर्यंत, विलंब होईल.

कृपया, हा अर्जाचा नमुना पूर्ण करण्यापूर्वी पृष्ठ क्रमांक ११-१२ वरील पुरविलेल्या टिपा वाचाव्यात यामध्ये आपल्या बऱ्याच प्रश्नांची उत्तरे मिळण्यास मदत होईल.

अर्जदाराने पुढील कागदपत्रे दाखल केली/अपलोड केली आहेत काय ?

(योग्य ठिकाणी खूण करा.)

(होय/नाही.)

(क) प्रकल्पाच्या प्रत्येक टप्प्याच्या प्रस्तावित विकासाची, सनदी अभियंता किंवा सनदी वास्तुशास्त्रज्ञ यांच्याकडील अधिप्रमाणित प्रत.

(ख) इमारतीच्या बांधकामाचा नकाशा मान्यतेसाठी स्थानिक प्राधिकरणाकडे सादर केल्याचा पुरावा.

### किंवा

स्थानिक प्राधिकरणाने इमारत बांधकामाच्या नकाशाला मिळालेली मान्यता व मंजूरी.

स्थानिक प्राधिकरणाकडून मान्यता दिली आहे का ? दिली असल्यास, कृपया पुढील कागदपत्रे अपलोड करावीत. (होय/नाही.)

अभिन्यासाचा आराखडा/आयओए/सी सी ?

स्थानिक प्राधिकरणाकडून प्राप्त झाल्यानंतर ७२ तासांच्या आत संकेतस्थळावर अपलोड करावयाची आहे.

### वैयक्तिक तपशील

### विभाग- क

१. या अर्जासाठी संपर्क करावयाच्या व्यक्तीचे नाव :

२. संपर्क करण्यासाठीचा तपशील :—

(क) व्यवसायाच्या ठिकाणाचा पत्ता :

(ख) दिवसा संपर्क करण्यासाठी दूरध्वनी क्रमांक :

(ग) ई-मेल पत्ता :

३. लागू असल्यास, वैयक्तिक संदर्भ क्रमांक (आयआरएन).

४. लागू असल्यास, या अर्जासाठी जबाबदार असलेल्या मान्यताप्राप्त व्यक्तीचे नाव.

### अतिरिक्त तपशील

### विभाग क-१

आयकर संदर्भ क्रमांक :

मूल्यवर्धित कर नोंदणी क्रमांक :

टीआयएन नोंदणी क्रमांक :

पीएएन (पॅन) क्रमांक :

**गट अर्ज :**

कृपया ज्या गट भागीदारी संस्थांच्यावतीने हा अर्ज करण्यात आला आहे, त्यांचीही यादी तयार करण्यात यावी :

भागीदारी संस्था संदर्भ क्रमांक

भागीदारी संस्थेचे नांव

**प्रकल्पाचा तपशील****विभाग-ब****४. प्रकल्पाविषयीचा तपशील**

- (१) इमारतीची संख्या
- (२) विभागांची (विंग) संख्या
- (३) सदनिकांची संख्या
- (४) दुकानांची संख्या/व्यावसायिक जागा
- (५) ज्याच्या नावे गहाण किंवा धारणाधिकार निर्माण करण्यात आला असेल त्या भांडवल पुरवठादारांचे नाव/तपशील.

५. ज्याच्या बाबतीत भोगवटा प्रमाणपत्र अद्याप मिळावयाचे आहे, अशा सुरू असलेल्या प्रकल्पासाठी तुम्ही अर्ज करीत आहात का ?

**असल्यास, कृपया पुढील तपशील द्यावा :-**

- (क) अभिन्यासाचा आराखडा /आयओए/ सी सी.
- (ख) ज्यांच्या बाबतीत भोगवटा प्रमाणपत्र अद्याप मिळावयाचे आहे अशा इमारतीच्या विंगच्या बाबतीत, सदनिकांच्या/व्यावसायिक (वाणिज्यिक) दुकानांच्या खरेदीदारांची, युनिट संख्येसह यादी.
- (ग) ज्यांच्या बाबतीत भोगवटा प्रमाणपत्र अद्याप मिळावयाचे आहे अशा इमारतीच्या विंगच्या बाबतीत, विकल्या न गेलेल्या रिकाम्या असलेल्या सदनिकांची/व्यावसायिक दुकानांची यादी.
- (घ) मिळाली असल्यास, भोगवटा प्रमाणपत्र भागाची प्रत.
- (ङ) प्रकल्प वास्तुशास्त्रज्ञाचे काम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र. इतर माहिती (कृपया विनिर्दिष्ट करावे)

**प्रतिज्ञापन व स्वाक्षरी****विभाग - ग****इशारा :**

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला जाणीवपूर्वक किंवा अविचाराने ज्यामध्ये महत्वाच्या तपशीलाबाबत चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी माहिती दिल्यास, तर तो दंडनीय अपराध ठरेल. कागदपत्रांसाह गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला दिलेल्या माहितीची अचूकता व पूर्णतेची खात्री करण्याकरिता प्राधिकृत व्यक्तीने वाजवी उपाययोजना करणे आवश्यक आहे आणि महत्वाचा तपशील चुकीचा पुरविण्यात आला आहे असे आढळून आल्यास गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला त्वरित कळवावे. या आवश्यक गोष्टींचे उल्लंघन झाल्यास गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाद्वारे फौजदारी कारवाई किंवा अंमलबजावणीची कृती करण्यात येईल, ती माहिती केवळ गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण हे सार्वजनिक असल्यामुळे किंवा याअगोदर गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण किंवा इतर शासकीय/निम शासकीय संस्था यांना उघड करण्यात आली असल्यामुळे, प्राधिकरणाला ती ज्ञात असल्याचे गृहीत धरण्यात येऊ नये. माहितीचा भाग महत्वाचा आहे अशी तुमची खात्री नसेल तरीही कृपया ते (ती माहिती) अंतर्भूत करावी.

**आधारसामग्री संरक्षण :**

आधारसामग्री संरक्षण अधिनियमाच्या अनुपालनाच्या प्रयोजनार्थ या नमुन्यातील वैयक्तिक माहिती गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ आणि अन्य संबंधित विधीविधान याअन्वये गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण त्यांचे सांविधिक कार्य पार पाडण्याकरिता उपयोगात आणील. ही माहिती अर्जदाराच्या परवानगीशिवाय इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी उघड करता येणार नाही.

**प्रतिज्ञापन व अभिवचन :**

मी, खाली सही करणारा अर्जदाराच्या कामकाजासाठी यथोचितरीत्या प्राधिकृत करण्यात आलेला, खाली सही करणारा, याद्वारे अशी खात्री देतो की, या अर्जात दिलेली माहिती व या अर्जाच्या पृष्ठार्थ सादर केलेली कोणतीही कागदपत्रे माझ्या माहितीप्रमाणे खरी व अचूक आहेत.

दिनांक :

मालक/संचालक/सदस्य/भागीदार/विश्वस्त यांची स्वाक्षरी.

यथोचितरीत्या प्राधिकृत करण्यात आलेले

मालक/संचालक/सदस्य/भागीदार/विश्वस्त यांचे नाव.

**अर्जाचा नमुना सादर करताना :—**

- मी/आम्ही अशी खात्री देतो की, ही माहिती माझ्या माहितीप्रमाणे व विश्वासाप्रमाणे अचूक व पूर्ण आहे आणि या प्रकरणाची खात्री करण्याकरिता मी सर्व वाजवी पावले उचलली आहेत.
- मला/आम्हाला हे माहित आहे की, गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला महत्वाच्या तपशिलाबाबत, जाणूनबुजून किंवा हेतूपुरस्सरपणे चुकीची किंवा दिशाभूल करणारी माहिती देणे हा दंडनीय अपराध आहे.
- काही हरकतीकरिता पृष्ठार्थ पुरावा देण्याची आवश्यक ती नाही. तथापि, हरकतीसंबंधातील नियमांचे अर्जदारांने केलेल्या अनुपालनाचे निदेशन करणारा अभिलेख गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणास, विनंतीवरून, उपलब्ध करून देण्यात यावा.
- नमुन्यात दिलेल्या माहितीमध्ये काही महत्वाचे बदल असले तर, मी/आम्ही ते गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाला कळवू, जर मी/आम्ही असे करण्यात कसूर केली तर, परिणामी अर्जाच्या प्रक्रियेस किंवा दंडात्मक अंमलबजावणी कार्यवाहीस विलंब होईल.

दिनांक :

स्वाक्षरी करणाऱ्याचे नाव :

स्वाक्षरी :

प्रतिज्ञापन आणि स्वाक्षरी जर द्वितीय/तृतीय पक्षाच्या नावे असेल तर :—

गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाची परवानगीची नोटीस द्वितीय/तृतीय नावे असेल तर तुमच्याकडे द्वितीय/तृतीय पक्षकाराचे करारपत्र असल्याची खात्री करण्यासाठी कृपया पुढील रकाना पहा आणि द्वितीय/तृतीय पक्षकाराचे नाव खाली घाला.

मी, या नमुन्यात दिलेल्या माहितीला पुष्टी देतो की, या नमुन्यात माझ्या परिस्थितीबाबत दिलेली माहिती माझ्या विश्वासाप्रमाणे अचूक व पूर्ण आहे, ही माहिती या नमुन्याच्या अनुक्रमांक ६ मध्ये अन्यथा दर्शविलेली नसेल तर, ती प्रसिद्ध करण्यास गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाने परवानगी दिली आहे, अशी मी पुष्टी देतो.

द्वितीय/तृतीय पक्षकारांची स्वाक्षरी\*

नाव व दिनांक :

**टीप.—**अर्जासोबत पुढील कागदपत्रे जोडणे अनिवार्य आहे.

- नियम १७ अनुसार अर्जाचे शुल्क प्रदान केल्याचा पुरावा.

## नमुना दोन

### [नियम २(ख) आणि नियम ६ पहा]

#### प्रवर्तक आणि सदनिका खरेदीदार यांच्यामध्ये करण्यात यावयाच्या कराराचा आदर्श नमुना स्पष्टीकरणात्मक टिपा

**टीप क्रमांक १.**—हा कराराचा केवळ एक आदर्श नमुना आहे, ज्यामध्ये प्रत्येक प्रकरणातील वस्तुस्थिती व परिस्थिती लक्षात घेऊन, प्रत्येक प्रकरणानुसार फेरबदल करून तो अनुकूल करून घेण्यात येईल. परंतु कोणत्याही प्रसंगी खंड १,२,३,४,५,६,७,८,९,१०,११,१२,१३,१४,१७ व २२ अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये परिणियमांना अनुसरून बंधनकारक आहेत, आणि हे खंड अथवा या खंडांमध्ये अंतर्भूत विषय व सारांश हे, प्रवर्तक व सदनिका खरेदीदार यांच्यामध्ये निष्पादित करावयाच्या प्रत्येक स्वतंत्र करारामध्ये तसेच ठेवण्यात येतील. नियमन व विकास अधिनियम, २० (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “उक्त अधिनियम” असा करण्यात आला आहे) याच्या तरतुदीखालील या सांविधिक अनिवार्य शर्तीचे कोणतेही नियमोल्लंघन किंवा तफावत, किंवा शक्तीबाहेरील गोष्ट, या पक्षकारांवर बंधनकारक आणि अंमलात आणण्याजोगा नसतील, अशा शर्ती या प्रारंभापासूनच निरर्थक होतील.

**टीप क्रमांक २.**—उक्त अधिनियमाच्या कलम २ च्या खंड (य) मध्ये इतर गोष्टीबरोबरच, “प्रवर्तक” याची व्याख्या जी व्यक्ती इमारत किंवा सदनिकांचे गट बांधते किंवा बांधण्याची व्यवस्था करते अशी व्यक्ती म्हणजेच जमिनीचा मालक, जमिनीचा व इमारतीचा विकास करण्यासाठी त्याचा अभिकर्ता म्हणून विकासकाची (प्रवर्तकाची) नेमणूक करतो आणि सदनिकांचा विनियोग करण्याच्या प्रयोजनासाठी त्याला प्राधिकृत करतो अशी केली आहे. अशा प्रकरणात, मालकास प्रवर्तक, सदनिका खरेदीदार व मालक यांच्यामध्ये निष्पादित करावयाच्या कराराच्या आदर्श नमुन्यातील त्रिपक्षीय करारात एक अधिकृत पक्षकार म्हणून दाखल करून घ्यावे लागेल जेणेकरून मालक, त्रिपक्षीय कराराच्या सर्व अटी, शर्ती व प्रसंविदा यांना बांधील असेल.

**टीप क्रमांक ३.**—कराराचा आदर्श नमुना, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० खाली नोंदणी केलेल्या गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत वापरण्यात यावा. तथापि, उक्त अधिनियमाशिवाय, गृहनिर्माण संबंधात अन्य एक इतर अधिनियम अर्थात महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० हा असून उक्त अधिनियमाच्या तरतुदी विचारात घेऊन, आदर्श कराराच्या विवक्षित तरतुदींमध्ये फेरबदल करावे लागतील.

### (नियम ५ पहा)

हा करार दिनांक ..... दोन हजार ..... रोजी, एकापक्षी ..... राहणार  
..... यात यापुढे ज्याचा निर्देश “प्रवर्तक” असा करण्यात आला आहे, आणि दुसऱ्या पक्षी (.....)  
राहणार ..... यात यापुढे ज्याचा निर्देश “सदनिका खरेदीदार” असा करण्यात आला आहे, यांच्यामध्ये करण्यात आला.

ज्याअर्थी, एकापक्षी ..... (यात या पुढे ज्याचा निर्देश “विक्रेता” असा करण्यात आला आहे) आणि दुसऱ्या पक्षी, प्रवर्तक यांच्यामध्ये निष्पादित झालेल्या दिनांक ..... २० ..... रोजीच्या या कराराद्वारे/अभिहस्तांतरणपत्राद्वारे, विक्रेत्याने प्रवर्तकाबरोबर नोंदणी उपजिल्ह्याच्या ..... येथील ..... चौ मी. इतके क्षेत्रफळ असलेल्या पूर्ण मालकीच्या संपत्तीतील जमिनीच्या क्षेत्राचे किंवा क्षेत्राभागांसह स्थावर मालमत्तेची किंवा यात याखाली लिहिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या (यात यापुढे जिचा निर्देश “उक्त जमीन” असा करण्यात आला आहे) संपूर्ण मालकीच्या जमिनीची, प्रवर्तकास संपूर्ण विक्री करण्यासाठी/प्रवर्तकास संपूर्णपणे विकण्यासाठी संमती दिलेली आहे.

ज्याअर्थी एकापक्षी ..... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “पट्टाकार” असा करण्यात आला आहे) आणि दुसऱ्यापक्षी प्रवर्तक यांच्यामध्ये दिनांक ..... २० ..... रोजी झालेल्या भाडेपट्टा /भाडेपट्टा करार याद्वारे किंवा त्या अन्वये पट्टाकाराने ..... येथे स्थित असलेल्या ..... चौ.मी. इतक्या क्षेत्रफळाच्या जमिनीतील क्षेत्राचे किंवा क्षेत्रखंडासह असणाऱ्या जमिनीची किंवा यात याखाली लिहिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या जमिनीची यात यापुढे जिचा निर्देश “उक्त जमीन” असा करण्यात आला आहे. प्रतिवर्षी/दरमहा रु. .... इतक्या भाड्याने आणि उक्त भाडेपट्ट्यात/भाडेपट्टा करारात अंतर्भूत असणाऱ्या अटी व शर्तीवर ..... इतक्या वर्षांच्या अखंड भाडेपट्टीसाठी/ कालावधीसाठी, प्रवर्तकास भाडेपट्ट्यावर देण्याची संमती दिलेली आहे.

आणि ज्याअर्थी, भाडेपट्टा / भाडेपट्टा करारास त्याच्या लाभासह व नवीन इमारत/इमारती बांधण्याच्या अधिकारासह संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून तशी अनुज्ञा दिलेली आहे ;

ज्याअर्थी, दिनांक .... २०..... रोजी, एकापक्षी श्री. .... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “मूळ मालक” असा करण्यात आला आहे) व दुसऱ्या पक्षी ..... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “विकास करार” असा करण्यात आला आहे) यांच्यामध्ये दिनांक .....२०..... रोजी झालेल्या कराराद्वारे/मुखत्यारनाम्याद्वारे, मूळ मालकाने, ..... नोंदणी उप जिल्ह्यांच्या ..... मध्ये स्थित असलेल्या ..... चौ.मी. (यापुढे जिचा निर्देश “उक्त जमीन” असा केला आहे), यात इतक्या पूर्ण मालकीच्या जमिनीतील क्षेत्राचे किंवा क्षेत्रखंडाच्या किंवा त्यातील पहिल्या अनुसूचीमध्ये जमिनीचा अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या तसेच याखाली लिहिलेल्या पहिल्या अनुसूचीमध्ये जमीनदार, विकासाचे अधिकार आणि विकास करारात मुखत्यारनाम्यामध्ये अंतर्भूत असणाऱ्या अटी व शर्तीनुसार त्यावर इमारत/इमारती बांधण्याचा अधिकार प्रवर्तकास दिलेला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “कमालमर्यादा अधिनियम” असा केला आहे) १७ फेब्रुवारी १९७६ रोजी महाराष्ट्र राज्यात अंमलात आल्याच्या परिणामी, विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक/प्रवर्तक कमाल मर्यादा अधिनियमामध्ये अन्यथा तरतूद केली असेल त्याखेरीज, कमाल मर्यादेहून अधिक असलेली मोकळी जमीन धारण करण्यास हक्कदार नव्हते ;

आणि ज्याअर्थी, विक्रेता/पट्टाकार/ मूळ मालक/ प्रवर्तक, शासकीय व महसूल अभिलेखात उक्त जमिनीचा मालक म्हणून दर्शविण्यात आलेला असल्याने, विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक/ प्रवर्तक यांनी कमाल मर्यादा अधिनियमाच्या तरतुदींमधून उक्त जमिनीस सूट देण्याकरिता कमाल मर्यादा अधिनियमाच्या कलम २० अन्वये, विक्रेता/पट्टाकार /मूळमालक आणि/किंवा प्रवर्तक यांच्या नावे, महाराष्ट्र शासनाकडे (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “शासन” असा करण्यात आला आहे) अर्ज सादर केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, दिनांक ..... च्या ..... आदेशाद्वारे (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “उक्त आदेश” असा करण्यात आला आहे) शासनाने, कमालमर्यादा अधिनियमाच्या तरतुदींमधून उक्त जमिनीस, उक्त आदेशात नमूद केलेल्या शर्तीच्या अधीन राहून, सूट दिलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त आदेशानुसार आणि विकास कराराच्या परिणामी, प्रवर्तक उक्त आदेशानुसार उक्त जमिनीवर इमारत बांधण्यासाठी हक्कदार आहे आणि त्यास तशी परवानगी आहे ;

आणि ज्याअर्थी, विक्रेता/ पट्टाकार/ मूळ मालक/ प्रवर्तक यांना शासकीय व महसुली अभिलेखात उक्त जमिनीचा मालक म्हणून दर्शविण्यात आले आहे, कमालमर्यादा अधिनियमाच्या कलम २१ अन्वये विक्रेता/ पट्टाकार/मूळ मालक/ प्रवर्तक यांच्या नावाने, विक्रेता/पट्टाकार/ मूळ मालक/प्रवर्तक यांनी महाराष्ट्र शासनाकडे (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “शासन” असा करण्यात आला आहे) अर्ज सादर केलेला आहे आणि कमालमर्यादा अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार दर्शविण्यात आल्याप्रमाणे उक्त जमिनीचा विकास करण्याच्या प्रयोजनासाठी कमालमर्यादा अधिनियमाच्या कलम २१ च्या संबंधात शासनाने मार्गदर्शक तत्वे तयार केली आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, आदेश क्रमांक ..... दिनांक ..... (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “उक्त आदेश” असा केला आहे) याद्वारे सक्षम प्राधिकरणाने कमालमर्यादा अधिनियमाखाली, त्यामध्ये नमूद केलेल्या अटी व शर्तीच्या अधीनतेने प्रवर्तकाच्या मार्फत, समाजाच्या दुर्बल घटकांसाठी घरे बांधण्याकरिता उक्त जमीन धारण करण्याचे सुरू ठेवण्यासाठी विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक आणि /किंवा प्रवर्तकास, परवानगी दिलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त आदेशानुसार आणि विकास कराराच्या परिणामी, प्रवर्तक उक्त आदेशानुसार उक्त जमिनीवर इमारती बांधण्यासाठी हक्कदार आहे आणि त्यास तशी परवानगी दिलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त जमिनीचा व त्यावरील इमारतीचा ताबा मिळालेला, विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक/प्रवर्तक यांना जुन्या इमारती आणि संरचना पाडून किंवा पाडण्यात आल्यावर, त्या जुन्या इमारती व संरचनेच्या ऐवजी त्यावर नवीन बहुमजली इमारती बांधलेल्या/ बांधावयाच्या आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक/प्रवर्तक यांनी विकासासाठी कमालमर्यादा अधिनियमाच्या कलम २२ द्वारे अभिप्रेत असलेली परवानगी मिळविलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, उक्त जमिनीवर तळमजला आणि त्यावर (येथे मजल्याची संख्या विनिर्दिष्ट करावी) किंवा त्यापेक्षा अधिक मजले असलेल्या (येथे इमारतीची संख्या विनिर्दिष्ट करावी) नवीन बहुमजली इमारतीचे बांधकाम करण्याचे प्रस्तावित केले आहे ;



आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने परिषदेच्या नोंदणीकृत वास्तुविशारदांबरोबर किंवा वास्तुविशारदांबरोबर एक प्रमाणभूत करार केला आहे. आणि असा करार हा परिषद किंवा वास्तुविशारदांनी विहित केलेल्या करारनाम्यानुसार केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने इमारतीची संरचनात्मक संकल्पचित्र व आरेखने तयार करण्याकरिता एका स्थापत्य अभियंत्याची नियुक्ती केलेली आहे आणि प्रवर्तकाने इमारतीचे /इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत वास्तुशास्त्रज्ञ व स्थापत्य अभियंता यांचे व्यावसायिक पर्यवेक्षण करण्याचे मान्य केले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, विकास करार/मुखत्यारनाम्याच्या आधारे, प्रवर्तकास केवळ उक्त जमिनीवर प्रवर्तकाने बांधावयाच्या उक्त इमारतीमधील/ इमारतीमधील सदनिका विकण्याचा आणि त्याबाबत विक्री किंमत मिळविण्यासाठी सदनिकेच्या खरेदीदार/खरेदीदारांबरोबर करार करण्याचा, एकमेव अनन्य अधिकार आहे ;

आणि ज्याअर्थी, सदनिका खरेदीदारांनी प्रवर्तकाकडे मागणी केली होती आणि प्रवर्तकाने उक्त जमिनीवरील मालकी हक्कासंबंधी सर्व दस्तऐवज, उक्त आदेश, विकास करार व प्रवर्तकाचे वास्तुशास्त्रज्ञ सर्वश्री ..... यांनी तयार केलेले नकाशे, संकल्पचित्रे व विनिर्देश आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “ उक्त अधिनियम ” असा केला आहे) व त्याखाली केलेले नियम, याअन्वये विनिर्दिष्ट केलेले असे इतर दस्तऐवज सदनिका खरेदीदाराला तपासणीकरिता दिलेले आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाच्या मुखत्याराने किंवा अधिवक्त्याने दिलेल्या मालकी हक्काच्या प्रमाणपत्राच्या प्रती ज्यावर सदनिकांचे बांधकाम करण्यात आले आहे किंवा बांधकाम करावयाचे आहे अशा उक्त जमिनीवरील प्रवर्तकाच्या मालकी हक्काचे स्वरूप दर्शविणारी मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुने सहा किंवा सात किंवा बारा यांचा उतारा किंवा इतर कोणताही संबद्ध महसुली अभिलेख आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मान्यता दिलेल्या, सदनिका खरेदीदाराद्वारे खरेदी करण्यासाठी संमती दिलेल्या सदनिकेचे नकाशे व विनिर्देश यांच्या प्रती यासोबत जोडण्यात आलेल्या आहेत व त्या अनुक्रमे जोडपत्र क, ख, व ग म्हणून चिन्हीत केलेल्या आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून उक्त इमारत/इमारतीचे नकाशे, विनिर्देश, उंची, विभाग व तपशील यांस मान्यता मिळवलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नकाशांना मंजूरी देते वेळी संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/ किंवा शासन यांनी, उक्त जमीन व उक्त इमारतींचा विकास करतेवेळी, प्रवर्तकाने ज्यांचे अनुपालन व पालन करावयाचे आहे, अशा विविध अटी, शर्ती विनिर्दिष्ट कालावधी व निर्बंध घालून दिलेले आहेत व त्यांचे योग्यरित्या अनुपालन व पालन केल्यावरच उक्त इमारत/इमारती यांच्याबाबतीत संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे बांधकाम पूर्णत्वाचे व भोगवटा प्रमाणपत्रे देण्यात येईल ;

आणि ज्याअर्थी, प्रवर्तकाने तदनुसार, उक्त नकाशांना अनुसरून, उक्त इमारती/इमारतींच्या बांधकामास प्रारंभ केलेला होता ;

आणि ज्याअर्थी, सदनिका धारकाने, प्रवर्तकाकडे ..... येथे स्थित असलेल्या इमारत क्रमांक ..... मधील ..... मजल्यावरील सदनिका क्रमांक ..... च्या नियतवाटपाकरिता सदनिकेच्या खरेदीदाराकडे अर्ज केला आहे ;

आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, (१९६१ चा महा २४) आणि नागरी जमीन (कमालमर्यादा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ याच्या तरतुदीनुसार आवश्यक केल्याप्रमाणे, पूर्वोक्तप्रमाणे अर्ज करण्यापूर्वी, सदनिका खरेदीदाराने, सर्वप्रथम, अशा आशयाने प्रतिज्ञापन केलेले आहे की, सदनिका खरेदीदारांचा किंवा सदनिका खरेदीदाराच्या कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याचा नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व विनियमन) (अधिनियम १९७६ यात व्याख्या केलेले कुटुंब) (ज्या सदनिकेकरिता अर्ज केलेला आहे, ती सदनिका जेथे स्थित आहे त्या शहराचे नाव) हद्दीत, त्याच्या मालकीचा कोणताही गाळा, घर किंवा इमारत नाही ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अर्ज, प्रतिज्ञापत्र व करार यांच्यावर अवलंबून राहून, प्रवर्तकाने, यात यापुढे नमूद केलेल्या किंमतीवर व अटी व शर्तीवर, सदनिका खरेदीदारास सदनिका विकण्याची संमती दिलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, हा विलेख निष्पादित करण्यापूर्वी, सदनिका खरेदीदाराने, प्रवर्तकास सदनिका खरेदीदारास, प्रवर्तकाने, विकण्याचे मान्य केलेल्या सदनिकेच्या विक्री रकमेचे अंशतः प्रदान म्हणून, आणि प्रवर्तकाने, सदनिका खरेदीदारास ज्या विक्री किंमतीस सदनिका विकण्याचे ठरविले आहे, त्या विक्री किंमतीच्या वीस टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल इतकी आगाऊ रक्कम किंवा अनामत रक्कम म्हणून (ज्याचे प्रदान केले व ती मिळाली, म्हणून याद्वारे प्रवर्तकाने दोन्हीही, मान्य व अभिस्वीकृत केले आहे.) रु. .... (रुपये ..... ) इतकी रक्कम दिलेली आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ९ अन्वये, प्रवर्तकाने, सदनिका खरेदीदारास उक्त सदनिकेची विक्री केली, ही वस्तुस्थिती नमूद असलेल्या एक लेखी करार निष्पादित करणे, आणि तसेच, नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये उक्त कराराची नोंदणी करणे आवश्यक आहे ;

त्याअर्थी, आता या गोष्टीची साक्ष म्हणून आणि याद्वारे यातील दोन्ही पक्षकारांनी आपसात याद्वारे पुढीलप्रमाणे असे मान्य केले आहे की :—

१. प्रवर्तक, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाचे वेळोवेळी मान्य केलेले नकाशे, आराखडे व विनिर्देश यांस अनुसरून, उक्त जमिनीवर तळघर व तळमजला /स्टिल्ट क्षेत्र, व्यासपीठ (मंच), स्टिल्ट अधिक त्यावर मजले यांचा समावेश असलेली उक्त इमारत/इमारती बांधील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण/शासन यांनी त्यांच्यामध्ये किंवा त्यापैकी कशामध्येही आवश्यक वाटेल किंवा ते आवश्यक करतील किंवा प्रवर्तकास आवश्यक वाटेल असेच कोणतेही बदल किंवा फेरफार सदनिका खरेदीदाराकडून पाहण्यात व संमत करण्यात येतील:

परंतु प्रवर्तकास, कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील यथोचित बदलाद्वारे आवश्यक केलेला कोणताही फेरफार किंवा भर खेरीज करून, खरेदीदाराच्या सदनिकेवर प्रतिकूल परिणाम होईल असा कोणताही बदल किंवा फेरफार यांच्याबाबतीत, सदनिका खरेदीदाराची लेखी पूर्वसंमती मिळवावी लागेल.

२. सदनिका खरेदीदार, याद्वारे प्रवर्तकाकडून आणि प्रवर्तक, याद्वारे सदनिका खरेदीदाराकडून या सोबत जोडलेल्या जमिनीच्या नकाशात दर्शविलेली ..... इमारतीमधील ..... मजल्यावरील ..... चौ.मी क्षेत्रफळाची (बाल्कनीच्या क्षेत्रफळासह) ..... चटईक्षेत्राची ..... प्रकारची ..... क्रमांकाची एक सदनिका (यात यापुढे जिचा निर्देश “सदनिका” असा केला आहे.) आणि यासोबतच्या चिन्हित जोडपत्रामधील ..... इमारतीच्या डी/दुकान क्र. .... /बंदिस्त/खुले, क्रमांकाचे वाहनतळ, रु. .... एवढ्या विक्री किंमतीस, इमारतीमधील सामाईक क्षेत्र व जागेतील अनुलग्न सुविधा आणि यासोबतच्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केल्याप्रमाणे, इमारतीमधील सामाईक/मर्यादित क्षेत्रे व सुविधा, त्यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन यांच्या प्रमाणशीर किंमतीसह, विकत घेण्यासाठी व विकण्यासाठी, याद्वारे, संमत आहेत. (सदनिकेची किंमत, मर्यादित सामाईक क्षेत्र व सुविधा व वाहनतळ जागा यांच्या किंमतीसह स्वतंत्रपणे दर्शविण्यात यावी) सदनिका खरेदीद्वारे, याद्वारे, हा करार निष्पादित करण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी, प्रवर्तकासह ..... (रुपये ..... ) च्या खरेदीची किंमतीची उर्वरित रक्कम, प्रवर्तकास पुढील रितीने देण्यास, संमती देत आहेत :—

(एक) कराराचे निष्पादन घेण्याच्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी, प्रवर्तकास प्रदान करावयाची रक्कम रु. .... (व्यवहाराच्या किंमतीच्या २० टक्क्यापेक्षा अधिक नसलेली).

(दोन) उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारत किंवा विंग यांच्या जोत्याचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर, प्रवर्तकास प्रदान करावयाची रक्कम रु. .... (.....) (व्यवहाराच्या किंमतीपेक्षा ४० टक्क्यापेक्षा अधिक नसेल).

(तीन) उक्त सदनिका ज्या इमारतीत किंवा विंग मध्ये स्थित आहे तिच्या लाद्या (स्लॅब) घालण्याचे काम, पोडीयम आणि स्टिल्टसह, पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु. .... (.....) (व्यवहाराच्या किंमतीच्या ४० टक्क्यापेक्षा अधिक नसणारी).

(चार) उक्त सदनिका ज्या इमारतीत किंवा विंगमध्ये स्थित आहे त्या इमारतीच्या भिंती अंतर्गत गिलावा, दरवाजे व खिडक्याचे काम झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु. .... (.....) (व्यवहाराच्या किंमतीच्या ७५ टक्क्यापेक्षा अधिक नसणारी).

(पाच) उक्त सदनिका जिथे स्थित आहे ती इमारत किंवा विंगमधील प्रत्येक मजल्याच्या स्तरावरील जलरोधके, जिने, उद्वाहन कूप सभाकक्ष यांसह स्वच्छताविषयक जुळण्या, उन्नयन, छत पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रक्कम रु. .... (.....) (व्यवहाराच्या किंमतीच्या ९० टक्क्यापेक्षा अधिक नसणारी).

(सहा) उक्त सदनिका जेथे स्थित आहे ती इमारतीमधील किंवा विंग मधील उद्वाहने, पाण्याचे नळ, विद्युत जोडण्या, इलेक्ट्रो, यांत्रिकी व पर्यावरणीय आवश्यकता, प्रवेशमार्ग, सभाकक्ष/जोत्यास संरक्षण, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी आणि भोगवटाप्रमाणपत्र

मिळविण्यासाठी कराराद्वारे किंवा संविधांद्वारे विहित करण्यात येतील अशा इतर सर्व आवश्यकता पूर्ण झाल्यावर प्रवर्तकास द्यावयाची रु. .... (.....) ची रक्कम (व्यवहाराच्या किंमतीपेक्षा ९५ टक्क्या पेक्षा अधिक नसणारी)

(सात) भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्याच्या दिनांकास किंवा त्यानंतर सदनिका खरेदीदारास, सदनिकेचा ताबा सोपवतेवेळी राहिलेली रक्कम रु. .... / (.....)

३. प्रवर्तक, याद्वारे उक्त नकाशे मंजूर करतेवेळी किंवा त्यानंतर संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून लादण्यात येतील अशा अटी, शर्ती, विनिर्देश व निर्बंध कोणतेही असल्यास त्यांचे अनुपालन करण्याचे, पार पाडण्याचे व त्यांचे पालन करण्याचे आणि सदनिकेच्या बाबतीत, सदनिका खरेदीदारास उक्त सदनिकेचा ताबा सोपवण्यापूर्वी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून भोगवटा आणि किंवा पूर्तता प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहे.

४. प्रवर्तक, याद्वारे, उक्त जमिनीच्या संबंधात मिळालेला चटई क्षेत्र निर्देशांक ..... चौ.मी. इतका आहे आणि उक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा कोणताही भाग, कोणत्याही प्रयोजनार्थ, मग ते कोणतेही असो, प्रवर्तकाकडून अन्यत्र कोठेही वापरण्यात आलेला नाही, असे घोषित करीत आहे. उक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक प्रवर्तकाकडून अन्यत्र कोणीही वापरण्यात आल्यास, प्रवर्तक, सदनिका खरेदीदारास, उक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक त्यांच्याकडून कोठे वापरला गेला आहे. त्याचा सर्व सविस्तर तपशील देईल. जर प्रवर्तकाने उक्त जमिनीचा विकास करतेवेळी बदलत्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या रूपाने इतर कोणत्याही जमिनीचा मालमत्ते किंवा अन्यथा, कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर केला असल्यास प्रवर्तक सदनिका खरेदीदाराकडे अशा चटईक्षेत्र निर्देशांकाचा तपशील उघड करील.

५. जर प्रवर्तक, उक्त जमिनीचा विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक म्हणून काम करीत असेल तर, प्रवर्तक, याद्वारे असे मान्य करीत आहे की, तो सदनिका खरेदीदारास सदनिकेचा ताबा सोपविण्यापूर्वी आणि उक्त जमिनीवर (यात यापुढे जिचा निर्देश “संस्था”/मर्यादित कंपनी” असा केला आहे.) बांधावयाच्या इमारतीमधील सदनिका/दुकाने/मोटारघर यांच्या खरेदीदारांद्वारे तयार करावयाच्या एका निगम निकायाच्याच (कॉर्पोरेट बॉडी) बाजूने उक्त जमिनीचे अभिहस्तांतरण/भाडेपट्ट्यांचे अभिहस्तांतरण करण्यापूर्वी कोणत्याही प्रसंगी उक्त जमिनीचे तसेच उक्त जमिनीचा किंवा जमिनीवर कोणत्याही पक्षकाराचा कोणताही हक्क मालकीहक्क हितसंबंध किंवा दावा यांसह उक्त जमिनीवरील त्याचा मालकी हक्क तसेच भार कोणताही असल्यास, त्याचे स्वरूप पूर्णपणे व सत्यपणे उघड करील आणि जेथवर व्यवहार्य असेल तेथवर, उक्त जमीन सर्व भारांपासून मुक्त आहे आणि विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक/ प्रवर्तक याचे उक्त जमिनीवर निर्विवाद स्पष्ट व पणात योग्य स्वामित्व हक्क आहे. या गोष्टीची सुनिश्चिती करील, जेणेकरून उक्त संस्थेच्या /मर्यादित कंपनीच्या नावे प्रवर्तकाकडून उक्त जमिनीचे अभिहस्तांतरण/ भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरण निष्पादित केल्यावर अशा निरपवाद स्पष्ट व पणनयोग्य स्वामित्व हक्काचे हस्तांतरण करणे त्यास शक्य होईल.

६. सदनिका खरेदीदार, या कराराच्या अटींसाठी प्रवर्तकास सदनिका खरेदीदाराकडून देय व प्रदेय असेल अशा सर्व रकमेवर, उक्त रक्कम खरेदीदाराकडून प्रवर्तकास ज्या दिनांकापासून, प्रतिवर्षी ..... टक्के या दराने, प्रवर्तकास व्याज देण्यास संमती देत आहे.

७. या कराराखाली (संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाकडून आकारण्यात येण्याऱ्या त्याचा/तिचा सर्व प्रमाणशीर हिस्सा आणि इतर निर्गमी रक्कम यांसह) प्रवर्तकास, सदनिका खरेदीदाराकडून देय व प्रदेय असलेली कोणतीही रक्कम प्रदान करण्यास सदनिका खरेदीदाराने कसूर केली आणि यात नमूद केलेल्या कोणत्याही अटी व शर्तीचा सदनिका खरेदीदाराने भंग केल्यास प्रवर्तक, स्वतःच्या मताने हा करार समाप्त करण्यास हक्कदार असेल.

परंतु यात यापूर्वी अंतर्भूत केलेला समाप्तीचा अधिकार हा प्रवर्तक जोवर आणि जोपर्यंत हा करार समाप्त करण्याच्या आपल्या उद्देशाची आणि या करारातील ज्या विवक्षित अटी व शर्तीचा भंग किंवा अटी शर्तीचा भंग सदनिका खरेदीदाराकडून करण्यात आला आहे, त्याबाबतीतील महितीची लेखी नोटीस सदनिका खरेदीदाराच्या पंधरा दिवस आधी देणार नाही, तोवर व तोपर्यंत आणि अशी नोटीस दिल्यानंतर वाजवी काळात अशा केलेल्या भंगाची किंवा (अटीचा) भंग दूर करण्यासाठी जी उपाययोजना करण्यात सदनिका खरेदीदाराकडून कसूर करण्यात आल्यावरच, प्रवर्तकाकडून वापरता येणार नाही.

परंतु आणखी असे की, उपरोक्तप्रमाणे हा करार समाप्त झाल्यावर सदनिका खरेदीदाराने तोपर्यंत प्रवर्तकाला सदनिकेच्या विक्री किंमतीचे संभवतः जितके हप्ते प्रदान केलेले असतील तितके हप्ते, प्रवर्तक, सदनिका खरेदीदाराला परत करील, परंतु प्रवर्तक हा अशा प्रकारे परत केलेल्या रकमेवरील कोणतेही व्याज सदनिका खरेदीदाराला देण्यास जबाबदार असणार नाही आणि हा करार समाप्त झाल्यावर व प्रवर्तकाने उपरोक्त रक्कम परत केल्यावर, प्रवर्तकाला, पूर्णतः त्याच्या स्वेच्छानिर्णयानुसार योग्य वाटेल अशा व्यक्तीला व अशा किंमतीला सदनिकेचा विनियोग करण्याचे व तिची विक्री करण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

८. प्रवर्तकाने उक्त इमारतीत व सदनिकेत पुरवावयाच्या फरसबंदीच्या संबंधातील खिळण्या व जोडण्या आणि स्वच्छताविषयक जोडण्या आणि नाममुद्रा किंवा किंमतीची मर्यादा (बिगरनाममुद्रित असल्यास) यांच्या तपशिलासह एक किंवा अधिक उद्वाहने यासांख्य्या सोयीसुविधा, यासोबत जोडलेल्या जोडपत्र ड मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या आहेत.

९. प्रवर्तक सदनिका खरेदीदाराला, .....२०..... रोजी किंवा त्यापूर्वी सदनिकेचा ताबा देईल. प्रवर्तकाने उपरोक्त दिनांकापूर्वी किंवा महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ च्या कलम १६ पोट-कलम (ख) मध्ये विहित केलेल्या दिनांकापूर्वी किंवा दिनांकापूर्वी उक्त अधिनियमाच्या कलम १६ च्या पोट-कलम (ख) मध्ये त्याच्या व त्याच्या अभिकर्त्याच्या नियंत्रणापलीकडील कारणांमुळे सदनिका खरेदीदाराला सदनिकेचा ताबा देण्यात कसूर किंवा हयगय केली असेल तर, प्रवर्तक हा सदनिकेच्या संबंधात त्याला अगोदरच मिळालेल्या रकमा, मागणी केल्यावर, त्याला रक्कम मिळाल्याच्या दिनांकापासून त्या रकमा व त्यावरील व्याजाची परतफेड करण्याच्या दिनांकापर्यंत महाराष्ट्र नियामक प्राधिकरणाकडून विहित करण्यात येईल अशा वार्षिक व्याज दराने सदनिका खरेदीदाराला परत करण्यास जबाबदार असेल, परंतु असे की, कलम १६ च्या पोट-कलम (ख) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या अटीविषयी समाधान झाले आहे किंवा कसे याबाबतीत परस्पर संमतीने एकमत झाले असेल तर, लवाद म्हणून कार्य करणाऱ्या गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडे विवाद सोपविण्यात येतील. प्रवर्तकाने, सदनिका खरेदीदाराला संपूर्ण रक्कम व त्यावरील व्याज परत करेपर्यंत पूर्व भारांच्या अधीत राहून, कोणताही असल्यास, उक्त जमीन तसेच बांधकाम किंवा ज्यामध्ये सदनिका आहेत किंवा असावयास हव्या होत्या ती इमारत यांवर बोजा असेल:

परंतु, ज्यामध्ये सदनिका असेल ती इमारत पूर्ण होण्यास पुढील कारणांमुळे विलंब होत असेल तर, प्रवर्तक हा उपरोक्त दिनांकास सदनिका सुपूर्द करण्यासाठी वाजवी वाढीव वेळ मिळण्यास हक्कदार असेल.

(१) पोलाद, इमारतीसंबंधी इतर साहित्य, पाणी किंवा वीज पुरवठा उपलब्ध नसणे.

(२) युद्ध, नागरी विक्षोभ किंवा दैवी कृती

(३) शासनाची आणि/किंवा इतर सार्वजनिक किंवा सक्षम प्राधिकरणाची कोणतीही नोटीस, आदेश, नियम, अधिसूचना.

**टीप.—**या परंतुकाच्या तरतुदी अनिवार्य नाहीत परंतु वाटाघाटीने सोडविण्याजोग्या आहेत.

१०. उक्त सदनिका वापरासाठी व ताब्यात घेण्यासाठी तयार आहेत अशी सूचना देणारी लेखी नोटीस प्रवर्तकाने सदनिका खरेदीदाराला दिल्यापासून ..... दिवसांच्या आत, सदनिका खरेदीदार सदनिकेचा ताबा घेईल;

परंतु, सदनिका खरेदीदाराला सदनिका सुपूर्द केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, सदनिका खरेदीदाराने, सदनिकेतील किंवा ज्यामध्ये सदनिका आहेत त्या इमारतीतील कोणताही दोष किंवा त्यामध्ये वापरलेले साहित्य किंवा उक्त इमारतीच्या बांधकामामधील कोणताही अनधिकृत बदल प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिला असेल तर, जेथे जेथे शक्य असेल तेथे तेथे असे दोष किंवा अनधिकृत बदल यांमध्ये प्रवर्तकाकडून स्वतःच्या खर्चाने दुरुस्ती करण्यात येईल. आणि असे दोष किंवा अनधिकृत बदल यांमध्ये दुरुस्ती करणे शक्य नसेल त्याबाबतीत, सदनिका खरेदीदार असा दोष किंवा बदल यांबद्दल प्रवर्तकाकडून नुकसानभरपाई मिळण्यास हक्कदार असेल. इमारतीमधील कोणताही दोष किंवा बांधकामामध्ये वापरलेले साहित्य किंवा त्यामधील कोणताही अनधिकृत बदल विवाद्य असेल तर, ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत व गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येईल अशी की प्रदान केल्यावर, ही बाब, राज्य शासनाकडून, याबाबतीत सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्याप्रमाणे, कार्यकारी अधिकाऱ्यांपेक्षा कमी दर्जा नसेल अशा अधिकाऱ्याकडे निर्णयार्थ सोपविता येईल.

११. सदनिका खरेदीदार हा केवळ निवास/कोणताही उद्योग किंवा व्यवसाय करण्यासाठी कार्यालय/शोरूम/दुकान/ गोदाम या प्रयोजनासाठी सदनिकेचा किंवा तिच्या कोणत्याही भागाचा उपयोग करील किंवा सदनिकेचा त्यासाठीच उपयोग करण्यास परवानगी देईल. तो सदनिका खरेदीदाराचे वाहन ठेवण्याच्या किंवा उभे करण्याच्या प्रयोजनासाठीच केवळ मोटारघराचा (गॅरेज) किंवा वाहनतळाचा उपयोग करील.

१२. सदनिका खरेदीदार हा, इमारतीतील इतर सदनिका खरेदीदारांच्या समवेत सदनिका खरेदीदार निर्णय घेतील अशा नावाने ओळखली जाणारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी बनविण्यामध्ये किंवा तिची नोंदणी आणि/ किंवा सदस्यत्वासाठीचा अर्ज व प्रस्तावित संस्थेच्या उप-विधिसह संस्था किंवा मर्यादित कंपनी बनविण्यासाठी व तिची नोंदणी करण्यासाठी आणि सदस्य बनण्यासाठी आवश्यक असलेली इतर कागदपत्रे व दस्तऐवज यांवर वेळोवेळी सही करील व ते निष्पादित करील आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) (सर्वसाधारण)

नियम, २०१४ च्या नियम ११ द्वारे विहित केलेल्या कालमर्यादेत उक्त अधिनियमाच्या कलम १८ अन्वये सदनिका खरेदीदाराच्या संघटनेची नोंदणी करणे प्रवर्तकाला शक्य व्हावे म्हणून, प्रवर्तकाने सदनिका खरेदीदाराला पाठविलेली कागदपत्रे व दस्तऐवज यथोचितरित्या भरील, त्यावर सही करील आणि ..... दिवसांच्या आत प्रवर्तकाला परत करील. निबंधक, सहकारी संस्था किंवा, यथास्थिति कंपनी निबंधक, किंवा इतर कोणतेही सक्षम प्राधिकरण यांनी, आवश्यक वाटत असेल त्याप्रमाणे उप-विधिचा मसुदा, किंवा संघटनेचा संक्षेपलेख आणि/ किंवा नियमावली यांमध्ये कोणतेही बदल किंवा फेरबदल केले असतील तर सदनिका खरेदीदारांकडून कोणतीही हरकत घेतली जाणार नाही.

१३. यामधील पक्षकारांच्यात किंवा त्यांच्यामध्ये अन्यथा करार झाला नसेल तर, प्रवर्तक, संस्थेची किंवा मर्यादित कंपनीची नोंदणी झाल्यापासून चार महिन्यांच्या आत, अशी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी किंवा यथास्थिति शिखर संस्था / महासंघ यांच्या नावे उक्त जमिनीच्या (किंवा प्राधिकाऱ्यांकडून परवानगी देण्यात येईल त्या मर्यादेपर्यंतच्या) व उक्त इमारतीच्या पट्ट्याचे आवश्यक ते अभिहस्तांतरणपत्र किंवा अभिहस्तांकन मिळवून/किंवा निष्पादित करून इमारत/इमारतीसह उक्त जमिनीच्या संपूर्ण भागातील विक्रेता/ पट्टाकार/मूळ मालक/ प्रवर्तक आणि / किंवा मालक यांचे सर्व अधिकार, हक्क व हितसंबंध संस्थेकडे किंवा मर्यादित कंपनीकडे उपरोक्तप्रमाणे हस्तांतरित करण्याची व्यवस्था करील, आणि पट्ट्याचे असे अभिहस्तांतरण/ अभिहस्तांकन हे, या करारातील अटी व तरतुदीनुसार असेल.

१४. सदनिका ही वापरासाठी व ताब्यात घेण्यासाठी तयार आहे अशी लेखी नोटीस प्रवर्तकाने सदनिका खरेदीदाराला दिल्यानंतर १५ दिवसांच्या आत, सदनिका खरेदीदार हा, उक्त जमीन व इमारत/इमारती यांच्या बाबतीतील खर्चाचा प्रमाणशीर हिस्सा (अर्थात सदनिकेच्या पुरसबंद क्षेत्राच्या प्रमाणात) म्हणजेच संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि / किंवा शासन यांनी आकारलेले स्थानिक कर सामूहिक दिवाबत्ती, दुरुस्ती आणि लिपीक, देयक वसुलीकार, चौकीदार, सफाईगार यांचे वेतन आणि उक्त जमीन व इमारत/ इमारती यांचे व्यवस्थापन व परिरक्षण करण्यासाठी आवश्यक असलेले व आनुषंगिक इतर सर्व खर्च सोसण्यास व प्रदान करण्यास जबाबदार असेल.

संस्था किंवा मर्यादित कंपनी बनवेपर्यंत आणि उक्त जमीन व इमारत/इमारती तिच्याकडे हस्तांतरित करेपर्यंत, सदनिका खरेदीदार हा, निर्धारित करण्यात येईल असा खर्चाचा प्रमाणशीर हिस्सा प्रवर्तकाला प्रदान करील. अशारितीने निर्धारित केलेला सदनिका खरेदीदार खर्च म्हणून रुपये ..... इतके तात्पुरते मासिक अंशदान प्रवर्तकाला देईल. अशारितीने सदनिका खरेदीदाराने प्रवर्तकाला दिलेल्या रकमेवर कोणतेही व्याज असणार नाही आणि ती रक्कम, उपरोक्तप्रमाणे संस्था किंवा मर्यादित कंपनी यांच्या नावे अभिहस्तांतरण/ अभिहस्तांकन निष्पादित होईपर्यंत प्रवर्तकाकडे राहील. उक्त अधिनियमाच्या कलम २०(१) च्या तरतुदींना अधीन राहून, निष्पादित करावयाच्या अशा भाडेपट्टा अभिहस्तांतरणावर/अभिहस्तांकनावर या करारासाठी तरतूद केलेल्या उपरोक्त ठेवी (वजावटी कमी करून) प्रवर्तकाकडून संस्थेला किंवा, यथास्थिति मर्यादित कंपनीला देण्यात येईल. सदनिका खरेदीदार, असे तात्पुरते मासिक अंशदान आणि खर्चाचा प्रमाणशीर हिस्सा हा नियमितपणे प्रत्येक महिन्याच्या ५ व्या दिवशी आगाऊ प्रदान करण्याची जबाबदारी पत्करील आणि कोणत्याही कारणासाठी तो रोखून ठेवण्यात येणार नाही.

१५. उक्त परिवास्तूचा ताबा देताना किंवा देण्यापूर्वी सदनिका खरेदीदार पुढील रकमा प्रवर्तकाकडे ठेव म्हणून ठेवील :-

- (१) कायदेशीर खर्चासाठी रुपये .....
  - (२) शेजर, पैसा, सोसायटी किंवा मर्यादित कंपनी यांची अर्ज प्रवेश फी रुपये .....
  - (३) सोसायटी किंवा मर्यादित कंपनी याची रचना व नोंदणी यासाठी रुपये .....
  - (४) कर व इतर आकार यांचा प्रमाणशीर हिश्यासाठी रुपये .....
- एकूण रुपये .....

१६. उक्त संस्था किंवा यथास्थिति , मर्यादित कंपनी याची रचना, तिचे नियम, विनियम व उप-विधि तयार करणे, हा करार तयार करण्याचा व संमत करण्याचा आणि भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरण किंवा अभिहस्तांकन याचा खर्च यासंबंधात न्यायवादी/ अधिवक्ता यांच्या व्यावसायिक खर्चासह सर्व कायदेशीर खर्च, आकार व व्यय भागविण्यासाठी प्रवर्तक त्याला सदनिका खरेदीदाराने दिलेल्या रुपये ..... इतक्या रकमेचा विनियोग करील.

१७. नोंदणी करतेवेळी, संस्था किंवा मर्यादित कंपनी यांच्या नावे निष्पादित करावयाच्या उक्त जमिनीच्या व इमारतीच्या संबंधात अभिहस्तांतरणावर किंवा भाडेपट्ट्यावर कोणत्याही दस्तऐवजावर किंवा हस्तांतरणाच्या विलेखावर उक्त संस्थेला किंवा मर्यादित कंपनीला देय असलेल्या मुद्रांक शुल्काचा व नोंदणी आकाराचा सदनिका खरेदीदारांचा हिस्सा हा, सदनिका खरेदीदार प्रवर्तकाला प्रदान करील.

१८. सदनिका खरेदीदार स्वतः किंवा ते खरेदीदार स्वतः सदनिका ज्यांच्या ताब्यात आहे अशा सर्व व्यक्तींना एकत्रित आणण्याच्या हेतुने याद्वारे, प्रवर्तकासोबत पुढीलप्रमाणे प्रसविदा करतील :-

(क) सदनिकेचा ताबा घेतला आहे त्या दिनांकापासून ती सदनिका ,सदनिका खरेदीदाराच्या स्वतःच्या खर्चाने चांगल्या व राहण्यास योग्य अशा स्थितीत ठेवण्यासाठी आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही किंवा स्थानिक प्राधिकरणांच्या मान्यतेशिवाय, आवश्यकता असल्यास, ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीमधील सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये किंवा इमारतीमध्ये वाढ करणार नाही जी नियम विनियम किंवा उप-विधी याविरुद्ध असेल असे बदल/फेरफार करणार नाही.

(ख) ज्या वस्तू जोखमीच्या ज्वलनशील (दहनशील) किंवा धोक्याच्या आहेत किंवा ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या बांधकामास किंवा संरचनेस धोका पोहचवतील इतक्या त्या वस्तू जड आहेत किंवा ज्या वस्तूंचा साठा करण्यास संबंधित स्थानिक किंवा इतर प्राधिकरणाने आक्षेप घेतलेला आहे अशा कोणत्याही गोष्टींचा सदनिकेमध्ये साठा करणार नाही आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या प्रवेशद्वारासह ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा जिना , सामाईक जागा (पॅसेज) किंवा इतर कोणतीही संरचना यांना नुकसान पोहोचेल किंवा नुकसान पोहोचण्याची शक्यता आहे अशी जड पॅकेजेस वाहून नेताना काळजी घेईल आणि याबाबतीत सदनिका खरेदीदाराची निष्काळजी किंवा कसूर यामुळे, ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतेही नुकसान पोहचले तर, त्याबाबतीत उल्लंघन झाल्यास सदनिका खरेदीदार जबाबदार असेल.

(ग) उक्त सदनिकेची सर्व अंतर्गत दुरुस्ती ही, त्याच्या स्वतःच्या खर्चाने करील आणि सदनिका प्रवर्तकाने सदनिका खरेदीदाराला ज्या स्थितीत दिलेली होती त्याच स्थितीत ठेवील आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाचे नियम व विनियम आणि उप विधी याविरुद्ध सदनिका ज्या इमारतीत आहे त्या इमारतीमध्ये किंवा सदनिकेमध्ये कोणतीही गोष्ट करणार नाही किंवा इमारतीला किंवा सदनिकेला कोणतीही गोष्ट करून बाधा पोहचविणार नाही. सदनिका खरेदीदार वरील तरतुदीचे उल्लंघन करणारी कोणतीही कृती करील त्या प्रसंगी, सदनिका खरेदीदार हा, संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाला आणि/ किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरणाला त्याच्या उल्लंघनासाठी जबाबदार व पात्र असेल.

(घ) सदनिका किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकणार नाही किंवा पाडून टाकण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा सदनिकेमध्ये किंवा तिच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही वेळी कोणतीही वाढ किंवा फेरबदल करणार नाही किंवा करण्याची व्यवस्था करणार नाही किंवा ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीच्या दर्शनी व बाहेरील रंग योजनेमध्ये कोणताही फेरबदल करणार नाही आणि सदनिकेमधील आणि त्याचा अन्योन्यप्रभावी भाग, मलवाही,गटार,नळ चांगल्या दुरुस्तीयोग्य स्थितीत ठेवील आणि विशेषतः निवारा व ज्या इमारतीत सदनिका आहेत, इमारतीच्या इतर भागांचे संरक्षण यासाठी आणि प्रवर्तक आणि /किंवा संस्था किंवा मर्यादित कंपनी याच्या लेखी पूर्व-परवानगीशिवाय सदनिकेतील खांब (कॉलम्स),तुळई,भिंती,लादी किंवा प्रबलित काँक्रीट सिमेंट (आरसीसी), पर्डीज किंवा इतर संरचनात्मक भागांना छिन्नी लावणार नाही किंवा इतर कोणत्याही रितीने नुकसान पोहचविणार नाही.

(ङ) उक्त जमिनीचा व ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीचा किंवा त्याच्या कोणत्याही भागाचा कोणताही विमा शून्यवत किंवा शून्य करण्याजोगा असेल किंवा ज्याद्वारे विम्याच्या संबंधात कोणताही वाढीव हप्ता देय झालेला असेल अशी कोणतीही कृती किंवा गोष्ट करू नये किंवा करण्यास परवानगी देऊ नये.

(च) उक्त जमिनीच्या आणि ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीच्या आवारात किंवा कोणत्याही भागात उक्त सदनिकेतून घाण, कचरा, चिंध्या, केरकचरा किंवा इतर वस्तू टाकू नयेत किंवा त्या टाकण्यास नकार द्यावा किंवा परवानगी द्यावी.

(छ) ज्या इमारतीत सदनिका आहे त्या इमारतीशी संबंधित पाणी, वीज किंवा इतर कोणतीही सेवा देण्यासाठी संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने किंवा शासनाने मागणी केलेल्या सुरक्षा ठेवीचा त्याचा हिस्सा, प्रवर्तकाने मागणी केल्याच्या ..... दिवसांत प्रवर्तकाला प्रदान करील.

(ज) सदनिका खरेदीदाराने, निवासी प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनांसाठी सदनिकेच्या वापरात बदल केल्यामुळे, संबंधित स्थानिक प्राधिकरण आणि/किंवा शासन आणि/किंवा इतर सार्वजनिक प्राधिकरण यांच्याकडून आकारण्यात आलेले स्थानिक कर, पाणी पट्टी, विमा व असे इतर कर कोणतेही असल्यास, यांमधील वाढ सोसणे व प्रदान करणे.

(झ) सदनिका खरेदीदाराकडून या करारांतर्गत देय असलेली सर्व देणी प्रवर्तकाला पूर्णतः चुकती केली जाईपर्यंत आणि सदनिका खरेदीदाराला या करारातील कोणत्याही अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्याबद्दल किंवा अनुपालन न केल्याबद्दल दोषी धरण्यात आले नसले तरी आणि सदनिका खरेदीदाराने प्रवर्तकाला लेखी सूचना दिल्याखेरीज सदनिका खरेदीदार हा, सदनिका भाड्याने, पोट-भाड्याने देणार

नाही, त्यांचे हस्तांतरण, अभिहस्तांतरण करणार नाही किंवा या करारातील हितसंबंध किंवा लाभाविषयक गोष्टी देऊन टाकणार नाही किंवा सदनिकेचा कब्जा देऊन टाकणार नाही.

(ज) सदनिका खरेदीदार, संस्थेने किंवा मर्यादित कंपनीने सुरुवातीला स्वीकारलेले असतील असे सर्व नियम व विनियम यांचे आणि उक्त इमारत व त्यामधील सदनिका यांचे संरक्षण व परिरक्षण करण्यासाठी आणि संबंधित स्थानिक प्राधिकरण व शासन आणि इतर सार्वजनिक संस्था यांचे त्यावेळी असलेले बांधकामविषयक नियम, विनियम, व उप विधि यांचे पालन व अनुपालन करण्यासाठी, ते नियम व विनियम यांमध्ये वेळोवेळी घातलेली भर, केलेले फेरबदल किंवा केलेल्या सुधारणा यांचे पालन व अनुपालन करील. सदनिका खरेदीदार, इमारतीतील सदनिकेच्या भोगवट्यासंबंधात व तिच्या वापरासंबंधात संस्थेने /मर्यादित कंपनीने घालून दिलेल्या सर्व अटी व शर्तीचेही पालन व अनुपालन करील आणि या कराराच्या अटीनुसार असलेले कर, खर्च किंवा इतर देणी नियमितपणे व वेळेवर प्रदान करील व अंशदान देईल.

(ट) ज्या इमारतीमध्ये सदनिका आहे त्या इमारतीचे अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित केले जाईपर्यंत, सदनिका खरेदीदार हा, प्रवर्तक व त्याचे सर्वेक्षक आणि अभिकर्ते यांना, कामगार व इतर व्यक्ती यांच्यासह किंवा त्यांच्याशिवाय, उक्त जमीन व इमारती किंवा तिचा कोणताही भाग यांची स्थिती व परिस्थिती यांचे अवलोकन व तपासणी करण्यासाठी, ती जमीन व इमारती किंवा तिचा कोणताही भाग यांमध्ये व त्यावर प्रवेश करण्याकरिता परवानगी देईल.

१९. प्रवर्तक हा, सदनिका खरेदीदाराकडून त्याला आगाऊ रक्कम किंवा ठेव म्हणून मिळालेल्या रकमा, सहकारी संस्था किंवा कंपनीस चालना देण्यासाठी भाग भांडवल म्हणून मिळालेल्या रकमा यासंबंधात किंवा देणी, कायदेशीर आकार यांकरिता एक स्वतंत्र खाते चालू ठेवील आणि त्या रकमा ज्या प्रयोजनांसाठी मिळालेल्या आहेत त्या प्रयोजनांसाठीच केवळ त्यांचा वापर करील.

२०. या करारात अंतर्भूत असलेल्या कोणत्याही गोष्टीचा अन्वयार्थ हा, उक्त सदनिका किंवा उक्त भूखंड आणि इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग यांचे कायद्यांतर्गत इनामपत्र, पट्टांतरण किंवा अभिहस्तांकन करणे असा लावण्यात येणार नाही किंवा त्याचा तसा उद्देश असणार नाही. सदनिका खरेदीदाराला विक्री करावयाच्या सदनिकेच्या संबंधात याद्वारे केलेल्या कराराखेरीज व त्याव्यतिरिक्त त्याला कोणताही दावा करता येणार नाही आणि उक्त जमीन व इमारत ही संस्था/मर्यादित कंपनी किंवा यात यापूर्वी नमूद केलेले इतर निकाय यांच्याकडे हस्तांतरित केली जाईपर्यंत, सर्व मोकळ्या जागा, वाहनतळाच्या जागा, सभाकक्ष, जिने, सज्जे, मनोरंजनाच्या जागा प्रवर्तकाच्या मालमत्तेत राहतील.

२१. या कराराच्या अटीची अंमलबजावणी करताना प्रवर्तकाने करू दिलेली कोणताही विलंब किंवा दाखविलेली मेहेरनजर किंवा कोणतीही परावृत्ती किंवा प्रवर्तकाने सदनिका खरेदीदाराला मुदत देणे याचा अर्थ, या कराराच्या कोणत्याही अटी व शर्तीच्या सदनिका खरेदीदाराकडून झालेल्या कोणत्याही भंगास किंवा अपालनास प्रवर्तकाने माफी दिली आहे किंवा त्यामुळे प्रवर्तकाच्या हक्कास कोणत्याही रितीने बाधा पोहचली आहे, असा लावला जाणार नाही.

२२. सदनिका खरेदीदार आणि/किंवा प्रवर्तक नोंदणी अधिनियमाद्वारे विहित केलेल्या कालमर्यादेत नोंदणी करण्यासाठी योग्य अशा नोंदणी कार्यालयात, हा करार तसेच भाडेपट्ट्याचे अभिहस्तांतरण/अभिहस्तांकन सादर करील आणि प्रवर्तक अशा कार्यालयात उपस्थित राहील व त्यांचे निष्पादन करू देईल.

२३. या कराराद्वारे योजल्याप्रमाणे सदनिका खरेदीदारावर बजावावयाच्या सर्व नोटिसा, सदनिका खरेदीदाराला, खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या त्याच्या/तिच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत पोच-देय टपालाने/टपाली दाखला घेऊन पाठविल्या असतील तर, त्या योग्य रितीने बजावण्यात आल्या असल्याचे मानण्यात येईल.

२४. यामधील पक्षकारांद्वारे आणि पक्षकारांमध्ये सांमजस्यपूर्वक करार करण्यात येत आहे की, उक्त इमारतीतील कोणतीही असल्यास, सज्जा असलेल्या सदनिकांच्या समोरील किंवा त्या सदनिकांच्या लगतची सज्जाची जागा ही, केवळ, सज्जा असलेल्या सदनिकेच्या संबंधित खरेदीदाराच्या मालकीची असेल आणि अशा सज्जाच्या जागांचा उद्देश हा, केवळ सज्जा असलेल्या संबंधित सदनिका खरेदीदाराच्या वापरासाठी आहे. संबंधित स्थानिक प्राधिकरण व प्रवर्तक किंवा संस्था किंवा, यथास्थिति, मर्यादित कंपनी यांच्याकडून लेखी परवानगी मिळेपर्यंत उक्त सज्जा सदनिका खरेदीदाराकडून बंद करण्यात येणार नाही.

२५. हा करार महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा.१५) व त्याखाली केलेले नियम / उक्त अधिनियम व त्याखाली केलेले नियम यांच्या तरतुदींच्या अधीन असेल.

**टीप.**—करारातील पक्षकारांची रचना लक्षात घेता, वैयक्तिक प्रकरणांमध्ये अंतिम रूप द्यावयाचा अधिप्रमाणन खंड.

**वर निर्देश केलेली पहिली अनुसूची**

[उक्त अधिनियमाचे कलम ३, पोट-कलम (२) चे खंड (क), (ख) व (ड) तसेच कलम ९ चे पोट-कलम (२) (ख) यांमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे पूर्ण मालकी असलेल्या/पट्टेदारीवर धारण असलेल्या जमिनीचे वर्णन व सर्व तपशील याशिवाय, अभिन्यासाच्या बाबतीत, प्रवर्तक हा, उक्त अधिनियमाचे कलम ३, पोट-कलम (३) (क), (ख), (ग) आणि (घ) यांमध्ये निर्दिष्ट केलेले सर्व तपशीलही उघड करील.]

**वर निर्देश केलेली दुसरी अनुसूची**

[कलम ९ चे पोट-कलम (२) (क) मध्ये निर्दिष्ट केलेली सामाईक क्षेत्रे व सुविधा/मर्यादित सामाईक क्षेत्रे व सुविधा यांचे स्वरूप, व्याप्ती व वर्णन येथे द्यावे.]

**जोडपत्र-क**

(न्यायवादी / अधिवक्ता)

पत्ता :

दिनांक :

क्रमांक :

संदर्भ :

**प्रमाणपत्र**

असे प्रमाणित करण्यात येते की, यात यापुढील लिखित अनुसूचीमध्ये अधिक तपशीलवार वर्णन केलेल्या उपरोक्त मालमत्तेच्या मालकी हक्काचा आम्ही तपास केलेला आहे आणि हक्क विलेखाचे अवलोकन केले आहे आणि असे प्रमाणित करण्यात येते की, आमच्या मते, ....., विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक/प्रवर्तक यांचे मालकी हक्क निर्मुक्त, विक्रेय आणि भारविरहीत, शुल्कविरहीत आणि/किंवा दावेविरहीत आहेत.

**वर निर्दिष्ट केलेली अनुसूची**

(मालमत्तेचे वर्णन) :

स्थळ :

(स्वाक्षरी)

दिनांक : ..... महिना : ..... वर्ष २०.....

(न्यायवादी/अधिवक्ता) यांची स्वाक्षरी



**जोडपत्र-ख**

(मालमत्ता पत्रिका किंवा गाव नमुना सहा किंवा सात आणि बारा यांचा उतारा किंवा विक्रेता/पट्टाकार/मूळ मालक /प्रवर्तक यांचा उक्त जमिनीवरील मालकीहक्क दर्शविणारा अन्य कोणताही महसुली अभिलेख यांच्या प्रती.)

**जोडपत्र-ग**

(संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मान्य केलेले सदनिकेचे आराखडे व विनिर्दिष्ट बाबी यांची प्रत.)

**जोडपत्र-घ**

(सदनिकेचे वर्णन)

**जोडपत्र - ङ**

(सदनिकेसाठी विनिर्दिष्ट बाबी व सोयी)

**टीप.**—करारातील पक्षकारांची रचना विचारात घेऊन स्वतंत्र प्रकरणी निष्पादनाबाबतचे खंड अंतिमतः निश्चित करण्यात यावेत. उपरिनामित सदनिका खरेदीदार यांचेकडून सदनिका खरेदीदाराने प्रवर्तकास द्यावयाची सदनिकेची आगाऊ रक्कम किंवा अनामत रक्कम म्हणून सदनिकेच्या विक्री किमतीच्या वीस टक्क्यांपेक्षा कमी असणारी रुपये ..... एवढी रक्कम प्राप्त झाली .

मला प्राप्त झाली.

प्रवर्तक,

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

**श्री कांत सिंह,**  
शासनाचे प्रधान सचिव.

**HOUSING DEPARTMENT**

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya,  
Mumbai 400 032, dated 4th March 2016

**NOTIFICATION**

MAHARASHTRA HOUSING (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2012.

No. MHA. 10.15/C.R. 63 / R&R-2.—In exercise of the powers conferred by sub-sections (1) and (2) of section 51 and sub-section (2) of section 41 of the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 (Mah. II of 2014), and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra, after considering the objections and suggestions pursuant to the Government Notification, Housing Department, No. MHA. 10.14/C.R. 21/R & R-2, dated the 6th September 2014, published in the *Maharashtra Government Gazette*, Extraordinary, Part IV-B, dated the 6th September 2014, is hereby pleased to make the following rules, as follows namely :—

1. *Short title*.—These rules may be called the Maharashtra Housing (Regulation and Development) (General) Rules, 2016.

2. *Definitions*.—(1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

(a) “Act” means the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 (Mah. II of 2014);

(b) “Agreement” means a written Agreement registered under the Registration Act, 1908 (XVI of 1908) relating to sale of the flat in Form II between the Promoter and the purchaser;

(c) “Apartment-taker” means a person who has agreed to purchase an apartment in a property, which has been submitted to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act, by executing and registering a Declaration as provided by that Act;

(d) “Association” means the organization of holders of apartments in a property which has been submitted to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act;

(e) “Authorized Representative” means any professional person such as an Advocate, Chartered Accountant, Architect, company secretary or office bearer or bearers of the legal entities appointed by a party to represent before the Competent Authority in the proceedings, duly authorized by a resolution where applicable and a letter of authorization;

(f) “Condominium” means any Property consisting of building or buildings, which is constructed or is to be constructed and which is submitted by the Promoter to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act, by executing and registering a declaration as provided by that Act;

(g) “Declaration” means the declaration made under the Maharashtra Apartment Ownership Act and includes the instrument by which the property is submitted to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act, as provided under section 2 of that Act;

(h) “Flat Purchaser” means a person, Company, or an Organization who has agreed to purchase a flat or flats in a Project;

(i) “Form” means the forms appended to these rules;

(j) “Legal Entity” includes a Society registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961) or a Company registered under the Companies Act, 1956 (1 of 1956) or the Companies Act, 2013 (18 of 2013), an Association or Condominium formed by submitting a Declaration under the Maharashtra Apartments Ownership Act, to own and or manage and regulate the affairs in respect of a building as per the provisions of the applicable Laws and the internal Rules and Regulations (By-laws) as made applicable to them. It also includes an Association of persons registered as

a Society under Societies Registration Act, 1860 (XXI of 1860) or under the Maharashtra Public Trust Act (XXIX of 1950) or a Non-Trading Corporation under the Maharashtra Non-Trading Corporation Act (XXVI of 1956) or a Firm registered under Indian Partnership Act, 1932 (IX of 1932) or any other legal entity registered under any law for the time being in force for the purpose of management of any building or buildings, its common areas and the facilities as per the provisions of the law and the rules and regulations applicable to its members or Partners as agreed between them, from time to time ;

(k) “The Maharashtra Apartment Ownership Act ” means the Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 (Mah. XV of 1971) ;

(l) “Sub-Registrar ” means the concerned registering officer appointed under the Indian Registration Act, 1908 (XVI of 1908) ;

(m) “section ” means a section of the Act.

(2) Words and expressions used in these rules but not defined hereinabove shall have the same meanings as respectively assigned to them in the Act and wherever applicable, the singular includes the plural and *vice-versa*.

3. *Manner of making disclosure by Promoters.*—(1) The Promoter shall display or keep all the documents, plans and specifications (or true copies thereof) referred to in clauses (a) to (p) of sub-section (2) of section 3 and clauses (a) to (d) of sub-section (3) of section 3, at the Site of the Project and at the Registered Office of the Promoter.

(2) The promoter shall, for every new Project, disclose under clause (q) of sub-section (2) of section 3 and display the following on the website of the Housing Regulatory Authority :—

(a) the total area available for sale and percentage of the area retained as per sub-section (2) of section 5 ;

(b) the details of the flats which are kept as retained flats.

(3) In addition, the promoter shall, in all transactions with persons intending to take or taking one or more flats, for giving other information permit him inspection of all documents, plan and specifications referred to in sub-section (2) and (3) of section 3.

4. *Registration of Projects with the Housing Regulatory Authority and entering all the details of the Project on its website.*—(1) As per sub-section (1) of section 4 and proviso to sub-section (1) of section 5 the Promoter shall make an application in **Form I** to the Housing Regulatory Authority for the registration of the Project and for displaying it on the website of the Housing Regulatory Authority along with the fees as mentioned in rule 17 :

Provided that, for projects that are ongoing on the date of commencement of sub-section (1) of section 5 and where the occupation certificate is still to be obtained, the Promoter shall make an application in Form I for registration of the Project within a period of 90 days from the date of such commencement.

(2) The Promoter shall enter all the required documents, plans and information of the Project on the Website of the Housing Regulatory Authority within a period of 7 days from the date of receipt of the Login ID and Password from the Housing Regulatory Authority.

(3) Any change of the Promoter regarding the project shall be notified to the Housing Regulatory Authority and uploaded on the website of the Housing Regulatory Authority within 7 working days of such change.

5. *Registration of the Agents of the Promoter.*—For the purpose of effective disclosure as required under clause (p) of sub-section (2) of section 3, every Agent of the Promoter shall make an application to the Housing Regulatory Authority for registration in such form and in such manner within such time and accompanied by such fees and documents as determined by the Housing Regulatory Authority, by regulations.

6. *Particulars to be contained in Agreement.*—The Promoter shall, before accepting any advance payment or deposit of exceeding twenty per cent of sale price, enter into Agreement with the Flat Purchaser in accordance with **Form II**, containing the particulars specified in sub-section (2) of section 9 and shall attach thereto the copies of the documents specified in clause (b) of sub-section (2) of section 9.

7. *Retained Flats.*—No promoter shall start sale of ten per cent of the total area of each of the building in every new project, being retained flats, till occupation certificate or building completion certificate from the local authority in respect of that building is obtained by the Promoter.

8. *Effect of non-completion of project.*—The Housing Regulatory Authority on an application made by 60 per cent of Flat Purchaser, after giving reasonable opportunity of being heard to the Promoter and on being satisfied that the Promoter will not be able to complete the construction of buildings and obtain occupation certificate, pass an appropriate order to enable completion of the construction of that building and obtain occupation certification thereof and in doing so the Housing Regulatory Authority may follow the following process in a suitable manner, namely :—

- (i) Form and register a legal entity of at least sixty per cent of the Flat Purchasers.
- (ii) Appoint the legal entity as an escrow agent for taking over possession of the building and area appurtenant thereto.
- (iii) Direct the Competent Authority appointed for this purpose by State Government, to transfer the retained flats in the name of the escrow agent within such period and in the manner as determined by the Housing Regulatory Authority, by regulations.
- (iv) Authorize the escrow agent to appoint Civil Contractors, Architects or Consultants and other agencies required to complete the construction of building and obtain occupation certificate on such terms and conditions as may be decided by the escrow agent and in the manner as determined by the Housing Regulatory Authority, by regulations.

9. *Period for submission of application for registration of Co-operative Housing Society or Company or any other Legal Entity of Flat Purchasers of a Single Building or in case of Layout, for more than one Building or a Wing of any Building in the Layout.*—Where a Co-operative Housing Society or a Company or any other legal entity of persons who have purchased flats is to be constituted for a single building or in case of Layout of more than one building or a wing of any building in the Layout, the Promoter shall submit an application to the Registrar for registration of the Co-operative Housing Society or the Company or any other Legal Entity, within four months from the date on which the occupation certificate in respect of such a building or a wing of the building is issued or a minimum of sixty per cent, of the total of Flat Purchasers in such a building or a wing have taken possession and the Promoter has received the full consideration from such Flat Purchasers, whichever is later. Where the apartment takers propose to submit the apartments to the Maharashtra Apartment Ownership Act by executing declarations and deeds of apartments as required by that Act, the Promoter shall inform the Competent Authority under that Act, within the time specified therein.

10. *Period for submission of application for registration of the Apex Body or Federation consisting of separate and independent Co-operative Housing Societies or Companies (or any other Legal Entities) in respect of each of the buildings or wings of the buildings in a Layout.*—Where a Promoter is required to form an Apex Body either as a federation of separate and independent Co-operative Housing Societies or Companies or any other Legal Entities or as a Holding Company of separate and independent Co-operative Housing Societies or companies or any other Legal Entities, then the Promoter shall submit an application to the Registrar for registration of the co-operative society or the company to form and register an Apex Body in form of Federation or Holding entity consisting of all such entities in the Layout formed as per rule 9 herein above. Such application shall be made within a period of four months from the date of the receipt of the occupation certificate of the last of the building which was to be constructed in the Layout.

11. *Period for conveyance of title of Promoter to organization of Flat Purchasers in case of only one building.*—If no period for conveying the title of the Promoter to the organization of the Flat Purchasers is agreed upon, the Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining flats, if any) execute the conveyance within four months from the date on which the Co-operative society or the company is registered or, as the case may be, the association of the

flat takers is duly constituted. When a Promoter has submitted his property to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act by executing and registering a Declaration as required by section 2 of the said Act, and no period for conveying the title of the Promoter in respect of an apartment to each apartment taker is agreed upon, the Promoter shall execute the conveyance or deed of apartment in favour of each apartment taker within four months from the date of the possession of the apartment has been handed over. The Promoter shall file with the Competent Authority a copy of the conveyance executed by him under sub-section (4) of section 19 within a period of two months from the date of its execution.

12. *Period for Conveyance of title of Promoter to organization of Flat Purchasers in case of Layout.*—(1) In the case of a building or a wing of a building in a Layout, if no period for conveying the title of the Promoter of that building or a wing of that building to the organization of the Flat Purchasers is agreed upon, the Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining flats, if any) execute the conveyance of the structure of that building or wing of that building within four months from the date on which the Co-operative society or the company is registered or, as the case may be, the association of the flat takers is duly constituted. When a Promoter has submitted his property to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act executing and registering a Declaration as required by section 2 of the said Act, and no period for conveying the title of the Promoter in respect of an apartment to each apartment taker is agreed upon, the Promoter shall execute the conveyance or deed of apartment in favour of each apartment taker within four months from the date of the possession of the apartment has been handed over. The Promoter shall file with the Competent Authority a copy of the conveyance executed by him under sub-section (4) of section 19 within a period of two months from the date of its execution.

(2) In the case of a Layout, if no period for conveying the title of the Promoter in respect of the entire undivided or inseparable land underneath all buildings in a Layout is agreed upon, the Promoter shall (subject to his right to utilize the balance development potential of the said Layout as provided in sub-section (2) of section 19), execute the conveyance of the entire undivided or inseparable land underneath all buildings jointly or otherwise within four months from the date on which the Apex Body or Federation or Holding Company is registered or, as the case may be, the association of the flat takers is duly constituted. The Promoter shall file with the Competent Authority a copy of the conveyance executed by him under sub-section (4) of section 19 within a period of two months from the date of its execution.

13. *Access to Information.*—(1) As required by clause (v) of sub-section (1) of section 29, the Housing Regulatory Authority shall, host and maintain the Website so as to provide access to the information database of the Projects alongwith its Promoters registered, suspended and deregistered in terms of the Act in such manner as may be determined by Housing Regulatory Authority by regulations.

(2) The Copies of Rules or Regulations under this Act and all Circulars or other Orders and Documents issued by the Housing Regulatory Authority, may be obtained by any person on the payment of the reasonable fees, as a service charge therefor, as may be determined by the Housing Regulatory Authority, by regulations.

14. *Salaries, Allowances and other Conditions of Services of the Chairperson and Members of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal.*—(a) *Pay and allowance to Chairperson and Members.*—(1) (i) The Chairperson of the Housing Appellate Tribunal and Housing Regulatory Authority shall be paid a salary of Rupees Ninety Thousand per month.

(ii) The Chairperson of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal shall be entitled to receive Dearness Allowance and other allowances at the rate as are admissible to the serving officers of the corresponding grade of the Indian Administrative Service or serving Judge of the High Court :

Provided that, when the Chairperson is a past member of the Union Service or of any State Service the sum of total of his pay and allowances and the amount of pension due to him shall not exceed the amount of last pay drawn by him while he was in such service.

(2) The Members of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal shall be paid a salary of Rupees Eighty Thousand per month. The Members shall be entitled to Dearness Allowance and other Allowances at the same rate as are admissible to a member of the corresponding grade of the Indian Administrative Services :

Provided that, when the member is a past member of the Union Service of any State Service, the sum total of his pay and allowance and the amount of pension due to him shall not exceed the amount of last pay drawn by him while he was in such service.

(b) *Accommodation to Chairperson and Members.*—(1) The Chairperson of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal shall, throughout his term of office and immediately thereafter for a period not exceeding 30 days be entitled to an Official Residence free of rent, i.e. a flat admeasuring 1750 square feet, or of more area, subject to the maximum limit of 3200 square feet as may be made available to them by the State Government.

(2) The Member of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal shall, throughout his term of office and immediately thereafter for a period not exceeding 30 days be entitled to an Official Residential accommodation, free of rent, of the equal area admissible to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State Government :

Provided that, in the event of such accommodation not being available for any reason, the State Government may take a suitable accommodation on lease for such members of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal :

Provided further that, if a Chairperson or a Member of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal is staying in his own accommodation, he shall be paid a House Rent Allowance at the same rate admissible to the officers or to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State :

Provided also that, for any overstay beyond the permissible limit of thirty days, a Chairperson or a Member shall be liable to pay rent and other charges calculated in accordance with rules applicable in that behalf to the member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State.

*Explanation.*—For the purpose of this rule,—

(i) “Official Residence” means an accommodation owned or taken on lease or requisitioned or otherwise, by the State Government ;

(ii) “Rent” shall not include Water and Electricity Charges.

(c) *Leave.*—(1) The Chairperson and Member shall be entitled to a leave as follows :—

(i) Earned Leave of thirty days for every completed year of service in the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal or a part thereof :

Provided that, the leave account shall be credited with Earned Leave, in advance, in two instalments of Fifteen days each on the first day of January and July respectively, of every calendar year :

Provided further that, the leave account at the credit of the close of previous half-year shall be carried forward to the next half-year subject to the condition that the leave so accrued including the leave credited in accordance with the first proviso shall not exceed three hundred days.

(ii) Half Pay Leave on medical certificate of twenty days in respect of each completed year of service. The leave salary for Half Pay Leave shall be equivalent to half of the leave salary admissible during the Earned Leave :

Provided that, the leave accrued shall be credited with Half Pay Leave in advance in two instalments of ten days each on the first day of January and July respectively, of every calendar year :

Provided also that, such Half Pay Leave may be commuted to Full Pay Leave (twice of one Half Pay Leave equivalent to one Full Pay leave) at the discretion of the Government, provided it is taken on Medical Ground and is supported by a Medical Certificate by a registered Medical Practitioner.

(iii) Casual Leave and other leave as admissible to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State.

(2) Any leave at the credit of the Chairperson or a Member shall lapse on the date on which such Chairperson or Member vacates his office :

Provided that, the leave shall not lapse, if such Chairperson or Member has,—

(i) applied for leave and the same has been refused ; or

(ii) Ascertained, in writing, from the sanctioning authority that the leave, if applied for, will be refused on the ground of the necessity of public services.

(3) Notwithstanding anything contained in sub-rule (2) or the Maharashtra Civil Services (Leave) Rules, 1981, a Chairperson and a Member shall be entitled to an allowance equivalent to the Earned Leave to his credit, on the date on which he vacates his office, subject to the condition that, the payment of allowance equivalent to the leave salary shall be limited to Earned Leave for a maximum of one hundred and fifty days. The leave salary shall be paid on full in lump sum, upon vacating the office.

*Explanation.*—For the purpose of computation of such allowance, the compensatory local allowance or the house rent allowance shall not be counted.

(d) *Leave sanctioning authority.*—Leave sanctioning authority in case of,—

(i) the Chairperson of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal, shall be the Minister-in-charge of the Housing Department of the State Government ; and

(ii) the Member of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal, shall be the Chairperson.

(e) *Pension and Gratuity.*—(1) The Chairperson or, as the case may be, the Member, shall not be entitled for pension for the period of service rendered by him on the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal.

(2) The Chairperson and the Member, shall be entitled to the benefit of gratuity at the rate of thirty days of pay for each completed year of service on the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal :

Provided that, such Chairperson and Member should have completed a minimum of two years of service on the Authority to be entitled for gratuity :

Provided further that, no gratuity shall be payable to the Chairperson or the Member on his removal from the office on any of the grounds specified in clauses (a), (b), (c), (d) or (e) of sub-section (1) section 26 of the Act.

(f) *Conveyance.*—(1) Chairperson and a Member shall be provided with a chauffeur driven car for official purpose at the cost of the Authority :

Provided that, in the event the official vehicle is not available for any reason, a Chairperson and a Member may, for the purpose of travel in connection with his duty at the headquarters, shall be entitled to the reimbursement of the taxi-fare incurred.

(2) A Chairperson and a Member shall be permitted to use that car provided to him for his private purpose on the same terms and conditions as applicable to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State Government.

(g) *Travelling Allowance.*—(1) The Chairperson and the Member while on tour (including the journey undertaken or any expiry of his term to proceed to his hometown) shall be entitled to travelling allowances, daily allowance, transportation of personal effects and other similar matters at the same rate as applicable to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State :

Provided that, in the event of Government accommodation not being available, the daily allowance on the basis of actual expenditure incurred by such Chairperson or a Member, supported by necessary vouchers, may be granted :

Provided further that, the Chairperson and Member shall be entitled to a daily allowance for the entire period of absence from the headquarter of the Authority, the absence being reckoned from the time of departure from the headquarter till the time of return.

(2) A Chairperson and Member shall be entitled to Leave Travel Concession (L.T.C.) at the same rate as are applicable to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State.

(3) A Chairperson and Member shall not go on foreign tour for his official purpose, unless he has obtained prior permission of the Minister-in-charge of the Housing Department of the Government. In addition to the same he shall obtain clearance from the Central Government, as applicable to the officers of the Indian Administrative Service or members of the corresponding grade in the State.

(h) *Telephone facilities.*—The Chairperson and the Member shall be provided with a telephone with S.T.D. and I.S.D. facilities at his residence, at the cost of the Authority. He may be permitted to retain the same for a maximum period of two months, after he has vacated his office.

(i) *Medical Treatment.*—The Chairperson and the Member shall be entitled to medical treatment and reimbursement of medical expenses as applicable to an officer of the State Government of the corresponding grade in the State as per Maharashtra State Medical Attendance Rules, 1961 and the Orders of the Government issued, from time to time.

(j) *Expenses on official meetings and entertainment allowance.*—(1) The Chairperson may authorize expenses to be incurred by the Authority in meetings in which tea, coffee and refreshment might be provided as per norms of the State Government.

(2) The Chairperson may authorize reasonable expenses on the entertainment of visitors to the Authority as per norms of the State Government.

(k) *Other allowance.*—The Chairperson and the Member of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal shall be entitled to such other allowance as are applicable to a member of the Indian Administrative Service of the corresponding grade in the State Government.

(l) *Miscellaneous.*—In case of any doubt regarding interpretation of the Rules or when express provision has not been made in the Rules about a particular matter, the same shall be referred to the Government whose decision shall be final.

15. *Maintenance of Funds of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal.*—(1) There shall be maintained fund to be called the “Housing Regulatory Authority Fund” and “the Housing Appellate Tribunal Fund” by the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal and there shall be credited thereto—

(a) all State Government grants as may be received by the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal ;

(b) the Fees or Penalties levied and received under the Act ;

(c) the Interest accrued on the amounts referred to in clauses (a) and (b).

(2) The Fund may be applied for meeting—

(a) the salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members and the administrative expenses including the salaries and allowances payable to the Secretary and officers and other employees of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal ;

(b) the other expenses of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal in connection with the discharge of their functions and for the purposes of the Act.

(3) The Fund shall be administered by the respective secretaries of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal.



(4) The Secretary of the Housing Regulatory Authority and the Registrar of Housing Appellate Tribunal may spend monies out of the Fund for carrying out the objects for which the Fund has been constituted.

(5) (a) The Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal shall maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in such form as may be prescribed by the State Government in consultation with the Comptroller and Auditor-General of India.

(b) The accounts of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal may be audited at such intervals and by such auditor as may be specified by State Government.

(c) The report on the affairs of the Housing Regulatory Authority, report of the administrative efficiency of the Authority and a report on the financial position of the Housing Regulatory Authority with accounts or audited financial statement as certified by such auditor as may be specified by the State Government together with the audit report thereon shall be forwarded annually to the State Government before 31st March of the succeeding financial year and the Government shall cause the same to be laid before each House of the State Legislature.

16. *Rate of Interest on the refund of the amount payable by the Promoters to the Flat Purchasers.*—The rate of interest payable by the Promoter to the Flat Purchaser for the purposes of proviso to sub-section (1) of section 11 and clause (b) of section 16, on the refund of the amount paid by the Promoter to the Flat Purchaser shall be the prevailing rate of interest fixed by the State Bank of India for the similar amount of deposit payable as on 1st January of the year in which such refund is due, or 15% p.a., whichever is lower.

17. *Fees for Registration of the Project by the Promoter with the Housing Regulatory Authority.*—The following fees, alongwith the application for registration of the Project and for displaying the Project on the Website of the Housing Regulatory Authority under sub-section (1) of section 4, shall be paid by the Promoter :—

- (1) A-Class Municipal Corporation = Rs. 50,000.
- (2) B-Class Municipal Corporation = Rs. 45,000.
- (3) C-Class Municipal Corporation = Rs. 40,000
- (4) D-Class Municipal Corporation = Rs. 35,000
- (5) A-Class Municipal Council = Rs. 30,000
- (6) B-Class Municipal Council = Rs. 25,000
- (7) C-Class Municipal Council = Rs. 20,000
- (8) Nagar Panchayats = Rs. 10,000
- (9) Gram Panchayat = Rs. 5,000
- (10) Special Planning Authority Area/  
Township Project /Regional Plan Area = Rs. 25,000.

*Explanation.*—The Fees of Registration would be levied for every single building Project or every phase of a multiple building or layout Project.

18. *Fees for Appeals to be made before the Housing Appellate Tribunal.*—For the Appeals under sub-section (1) of section 40 against the orders of the Housing Regulatory Authority and the Competent Authority, the Appeal Memo shall be accompanied by a fee of rupees five thousand. The fees shall be paid through NEFT or RTGS System at the time of filling the online application or through a crossed cheque with the appeal memo at the time of its submission at the office of the Housing Appellate Tribunal.

19. *Maintenance and Inspection of Records of Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal.*—(a) The records of the Housing Regulatory Authority shall be kept in the custody of the Secretary of the Housing Regulatory Authority and records of the Housing Appellate Tribunal shall be kept in the custody of the Registrar of the Housing

Appellate Tribunal. All Appeal, Applications, Notices, Roznama, Orders etc. shall be preserved, and administered as per the provisions of the Maharashtra Public Records Act, 2005 (Mah. IV of 2006) and the Maharashtra Public Records Rules, 2007.

(b) The records of the Housing Regulatory Authority and the Housing Appellate Tribunal will be available for inspection to any person who has a right to inspect records under provisions of the Indian Evidence Act, 1872, or under any other law for the time being in force, and to obtain copies of any records of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal. The concerned person shall make a specific application in writing to the Secretary in case of Housing Regulatory Authority and the Registrar in case of the Housing Appellate Tribunal. Further, no Inspection of Record of the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal shall be allowed except in presence of an officer, so authorized by the Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal.

20. *Miscellaneous provisions for Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal.*—The Housing Regulatory Authority and Housing Appellate Tribunal may from time to time issue Orders or Circulars, not inconsistent with the provisions of the Act, and the rules made thereunder, with regard to the implementation of these rules. However, such Orders or Circulars may be set aside by the State Government, if they are repugnant to the Act or rules framed by the State Government.

## FORM I

[See rule 4 (1)]

### Form of application for registration of the Project

Form of application under sub-section (1) of section 4 and proviso to sub-section (1) of section 5 of the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 to Register the Project and for display the Project on website of the Housing Regulatory Authority.

Registration and display of the Project and Permission for Marketing and Sale of flats—

### Application Form

Application number

(for HRA use only)

Project name

Developer/Promoter/Firm name

Project Address

Please tick if this Developer/Promoter/Firm has  
any other registered Project

Yes / No

If, Yes Please specify

The details/Registration Number

### Notes :—

#### Purpose

A Developer/Promoter/Firm should use this form if intends to apply for registration of the Project and permission for marketing and sale of Flats under Regulation [Maharashtra Housing (Regulation and Development) Rules, 2014]. References in this form to a 'permission' also includes any approval, consent or agreement referred to under the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 for which the Housing Regulatory Authority have been conferred powers as regulatory authority by the Government of Maharashtra.

#### Application

Before completing this form, you may find it helpful to discuss your application with the appropriate supervisory contact at Housing Regulatory Authority. However, you must still ensure you include all relevant information in this form. If you do not, your application will be delayed while you answer further questions from us.

**Before completing this application form please read the notes provided on pages 11-12 as they explain or give help for many of the questions.**

Has the applicant filed / uploaded the following documents - (Yes / No)

(Tick the appropriate)

(a) Chartered engineer's or chartered architect's authenticated copy of the proposed development of each phase of the project ;

(b) Proof of submission of the Building Construction Plan for approval of Local Authority.

or

Approval and sanctioning of the Building Construction Plan from the Local authority.

Has the Local Authority given its approval ? If yes, please upload the following documents.

Layout Plan / IOA / IOD / CC

To be uploaded on website within seventy-two hours of obtaining the same from the local authority

Yes / No

**Personal Details****Section A**

1. Contact Name for this application.
2. Contact details :
  - (a) Business Address.
  - (b) Daytime telephone number.
  - (c) Email address.
3. Individual reference number (IRN), if applicable.
4. Name of Approved Person responsible for this application, if applicable.

**Additional Details****Section A1**

Income Tax Reference Number	
VAT Registration Number	
TIN Registration Number	
PAN Number	

**Group applications**

Where applicable, please list the group firms on behalf of which this application is also being made :

Firm reference No.

Firm Name

**Project Details****Section B****4. Details about the project**

- (1) Number of Buildings
- (2) Number of Wings
- (3) Number of Flats
- (4) Number of Shops / Commercial spaces
- (5) Name / details of the Financer in whose favour the mortgage or the lien has been created.

**5. Are you applying for ongoing project where Occupation Certificate is still to be obtained ?**

**If yes, Please provide the following details :—**

- (a) Layout Plan / IOA / IOD / CC.
- (b) List of Flat / Commercial Shops purchasers with the unit number in respect of buildings/wing for which Occupation Certificate is still to be obtained.
- (c) List of vacant unsold Flats/ Commercial Shops in respect of buildings/wing for which Occupation Certificate is still to be obtained.
- (d) Copy of the part OC, if obtained.
- (e) Certificate of work completion by the project Architect.

Other information (please specify)

--

## Section C

### Declaration and Signatures

#### Warning

Knowingly or recklessly giving the Housing Regulatory Authority the information, which is false or misleading in a material particular, may be a criminal offence. For the supporting documents requires an authorised person to take reasonable steps to ensure the accuracy and completeness of information given to the Housing Regulatory Authority and to notify the Housing Regulatory Authority immediately if materially inaccurate information has been provided. Contravention of these requirements may lead to penal actions or other enforcement action by the Housing Regulatory Authority. It should not be assumed that information is known to the Housing Regulatory Authority merely because it is in the public domain or has previously been disclosed to the Housing Regulatory Authority or another Government/Semi Government body. If you are not sure whether a piece of information is relevant, please include it anyway.

#### Data Protection

For the purposes of complying with the Data Protection Act, the personal information in this form will be used by the Housing Regulatory Authority to discharge its statutory functions under Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 and other relevant legislation. It will not be disclosed for any other purposes without the permission of the applicant.

#### Declaration and undertaking

I, the undersigned, duly authorized by the applicant business hereby warrant that the information furnished in this application, as well as any documentation submitted in support of this application, is to the best of my knowledge true and correct.

Date :

Signature of Owner/Director/Member/Partner/Trustee

Name of Owner/Director/Member/Partner/Trustee, Duly Authorised

By submitting this application form:

- I/we confirm that this information is accurate and complete to the best of my knowledge and belief and that I have taken all reasonable steps to ensure that this is the case.
- I am/we are aware that it is a criminal offence knowingly or intentionally to give the Housing Regulatory Authority information that is false or misleading in a material particular.
- Some questions do not require supporting evidence. However, the records, which demonstrate the applicant's compliance with the rules in relation to the questions, must be available to the Housing Regulatory Authority on request.
- I/we will notify the Housing Regulatory Authority if there is a significant change to the information given in the form. If I/we fail to do so, this may result in a delay in the application process or penal / enforcement action.

Date†

Name of signatory<sup>1†</sup>

Signature\*

#### Declaration and signature if a Second /Third party is named

If the Housing Regulatory Authority Permission notice will name a Second/ Third party please check the box below to confirm that you have the agreement of the Second/Third party and enter the Second/Third party's name below.

I confirm the information in this form that concerns my circumstances is accurate and complete to the best of my knowledge and belief. I also confirm that I am happy for the Housing Regulatory Authority Permission to be published, unless otherwise indicated in serial No.6 of this form\*.

Signature of named Second/Third Party\*

Name and Date†

Note: This application must be accompanied by:

- Proof of payment of the Application Fee as per rule 17.

**FORM II**

[See rule 2 (b) and rule 6]

**Model Form of Agreement to be entered into between Promoter and Purchaser of Flat****EXPLANATORY NOTES**

*Note No.1.* - This is only a model form of Agreement, which shall have to be modified and adapted in each case having regard to the facts and circumstances of each case but in any event matter and substance contained in clause numbers of 1,2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,17 and 22 are in accordance with the statute and mandatory according to the provisions of the Act and these clauses or the matter or substance contain in these clauses shall be retained in each and every individual Agreement executed between the Promoter and Flat Purchaser. Any departure or variation from these statutory and mandatory conditions, being and ultra vires of the provisions of the Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 (hereinafter referred to as "the said Act") will not be binding and enforceable upon the parties, such conditions being void *ab initio*.

*Note No. 2* - Clause (z) of section 2 of the said Act defines a Promoter to mean, *inter alia*, a person who "causes to be constructed a block or building of flats" *i.e.* an owner of land who engages a developer (also a Promoter) as his agent to develop the land and building and authorizes him to dispose of flats. In such a case the owner will have to be joined as a Confirming Party to the tripartite Agreement in the model form of Agreement to be executed between the Promoter, Flat Purchaser and the Owner so that the Owner is bound by all the terms, conditions and covenants of the tripartite Agreement.

*Note No. 3* - The model form of Agreement is to be utilized in case of housing societies registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960. However, apart from the said enactment there is another enactment relating to housing *viz.*, The Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 and certain provisions of the model Agreement will have to be modified having regard to the provisions of the said Act.

(See rule 5)

This Agreement made at.....this.....day of..... in the year Two Thousand and ..... between .....having address at .....hereinafter referred to as "the Promoter of the One Part and ( ..... ) having address at .....hereinafter referred to as " the Flat Purchaser" ( ..... ) of the Other Part.

WHEREAS by an Agreement/Conveyance dated .....day of .....20..... and executed between ..... of the One Part ( hereinafter referred to as " the Vendor") and the Promoter of the Other Part the Vendor agreed with the Promoter for the absolute sale to the Promoter/sold absolutely to the Promoter an immovable property being piece or parcel of freehold land lying and being at ..... in the Registration sub-District of ..... admeasuring ..... sq. mts. or thereabouts more particularly described in the First Schedule hereunder written (hereinafter referred to as "the said land").

WHEREAS by and under a Lease / an Agreement for Lease dated the ..... day of .....20..... made between ..... of the One Part (hereinafter referred to as " the Lessor" ) and the Promoter of the Other Part, the Lessor agreed to grant unto the Promoter a lease in perpetuity/for a term of ..... years in respect of a piece or parcel of leasehold land situate at ....., admeasuring.....sq.m. or thereabouts more particularly described in the First Schedule hereunder written ( hereinafter referred to as " the said land" ) at a rent of Rs. .... per annum/ month and on the terms and conditions contained in the said Lease/Agreement for Lease.

AND WHEREAS the lease/Agreement for Lease is with the benefit and right to construct any new building/s if so permitted by the concerned local authority.

WHEREAS by an Agreement dated .....day of 20...../Power of Attorney dated .....executed between Shri..... ( hereinafter referred to as “the Original Owner”) of the One Part and the Promoter of the Other Part ( hereinafter referred to as “the Development Agreement”), the Original Owner granted to the Promoter a development rights to the piece or parcel of freehold land lying and being at ..... in the Registration Sub-District of ..... admeasuring ..... sq. mts., or thereabouts more particularly described in the First Schedule therein as well as in the First Schedule hereunder written (hereinafter referred to as “the said land”) and to construct thereon building/s in accordance with the terms and conditions contained in the Development Agreement/Power of Attorney ;

AND WHEREAS as a result of the Urban Land (Ceiling & Regulation) Act, 1976 (hereinafter referred to as “ the Ceiling Act”) which came into force in the State of Maharashtra on the 17th February 1976 Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter were not entitled to hold any vacant land in excess of the ceiling limit except as otherwise provided in the Ceiling Act ;

AND WHEREAS the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter having been shown to be the owner of the said land in the Government and revenue records, the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter submitted to the Government of Maharashtra (hereinafter referred to as “ the Government”) in the name of the Vendor/Lessor/Original Owner and/or Promoter an application under section 20 of the Ceiling Act for exempting the said land from the provisions of the Ceiling Act.

AND WHEREAS by an Order ..... dated..... (Hereinafter referred to as “the said Order”) the Government exempted, subject to the conditions stated in the said Order, the said land from the provisions of the Ceiling Act ;

AND WHEREAS as per the said Order and as a result of the Development Agreement the Promoter is entitled and enjoined upon to construct building on the said land in accordance with the said order.

AND WHEREAS the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter having been shown to be the owner of the said land in the Government and Revenue records, the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter submitted to the Government of Maharashtra (hereinafter referred to as “ the Government”) in the name of the Vendor/Lessor/Original Owner and Promoter an application under section 21 of the Ceiling Act and the guidelines framed by the Government in respect of section 21 of the Ceiling Act for the purpose of developing the said land as stated in accordance with the provisions of the Ceiling Act ;

AND WHEREAS by an Order No. ....dated .....( hereinafter referred to as “the said Order”) the Competent Authority under the Ceiling Act permitted the Vendor/Lessor/Original Power and/or Promoter to continue to hold the said land for the construction of houses for weaker sections of the Society through the Promoter subject to the terms and conditions therein contained.

AND WHEREAS as per the said Order and as a result of the Development Agreement the Promoters are entitled and enjoined upon to construct buildings on the said land in accordance with the said Order ;

AND WHEREAS the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter being in possession of the said land and buildings thereon will be demolishing/have demolished the old buildings and structures and constructing/has constructed instead new multistoried buildings thereon.

AND WHEREAS permission contemplated by section 22 of the Ceiling Act for Development has been obtained by the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter.

AND WHEREAS the Promoter has proposed to construct on the said land (here specify number of buildings) ..... new multistoried buildings of ground floor at stilt level and (here specify number of floors) ..... or more upper floors ( hereinafter referred to as “ the said building/s”) ;

AND WHEREAS the Promoter has entered into a standard Agreement with an Architect registered with the Council or Architects and such Agreement is as per the Agreement prescribed by the Council or Architects ;

AND WHEREAS the Promoter has appointed a structural Engineer for the preparation of the structural design and drawings of the buildings and the Promoter accepts the professional supervision of the Architect and the structural Engineer till the completion of the building/buildings.

AND WHEREAS by virtue of the Development Agreement/Power of Attorney the Promoter alone has the sole and exclusive right to sell the flats in the said building/s to be constructed by the Promoter on the said land and to enter into Agreement/s with the purchaser/s of the flats to receive the sale price in respect thereof ;

AND WHEREAS the Flat Purchaser demanded from the Promoter and the Promoter has given inspection to the Flat Purchaser of all the documents of title relating to the said land, the said Order, the Development Agreement and the plans, designs and specifications prepared by the Promoter's Architects Messrs..... and of such other documents as are specified under the Maharashtra Housing ( Regulation and Development ) Act, 2012 ( hereinafter referred to as "the said Act") and the rules made thereunder ;

AND WHEREAS the copies of Certificate of Title issued by the attorney at law or advocate of the Promoter, copies of Property card or extract of Village Forms VI and VII and XII or any other relevant revenue record showing the nature of the title of the Promoter to the said land on which the flats are constructed or are to be constructed and the copies of the plans and specifications of the Flat agreed to be purchased by the Flat Purchaser approved by the concerned local authority have been annexed hereto and marked Annexure 'A' , 'B', and 'C', respectively.

AND WHEREAS the Promoter has got approved from the concerned local authority the plans, the specifications, elevations, sections and details of the said building/s.

AND WHEREAS while sanctioning the said plans concerned local authority and/or Government has laid down certain terms, conditions, stipulations and restrictions which are to be observed and performed by the Promoter while developing the said land and the said building and upon due observance and performance of which only the completion and occupation certificates in respect of the said building/s shall be granted by the concerned local authority.

AND WHEREAS the Promoter has accordingly commenced construction of the said building/s in accordance with the said plans.

AND WHEREAS the Flat Purchaser applied to the Promoter for allotment to the Flat Purchaser of Flat No. .... on .....floor in building No. .... situated at .....

AND WHEREAS prior to making application as aforesaid, as required by the provisions of Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961) and the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, the Flat Purchaser has made a declaration to the effect firstly, that neither the Flat Purchaser nor the members of the family [family as defined under the Urban Land ( C & R ) Act of 1976] of Flat Purchaser own a tenement, house or building within the limits of ..... (Name of town in which flat applied for is located) ;

AND WHEREAS relying upon the said application, declaration and Agreement, the Promoter agreed to sell to the Flat Purchaser a flat at the price and on the terms and condition hereinafter appearing ;

AND WHEREAS prior to the execution of these presents the Flat Purchaser has paid to the Promoter a sum of Rs..... (Rupees ..... ) only, being part payment of the sale price of the flat agreed to be sold by the Promoter to the Flat Purchaser as advance payment or deposit (the payment and receipt whereof the Promoter both hereby admit and acknowledge) which shall in no event exceed twenty per cent, of the sale price of the flat agreed to be sold to the Flat Purchaser, and the Flat Purchaser has agreed to pay to the Promoter the balance of the sale price in the manner hereinafter appearing.



AND WHEREAS under section 9 of the said Act the Promoter is required to execute a written Agreement for sale of said flat to the Flat Purchaser, being in fact these presents and also to register said Agreement under the Registration Act, 1908.

**NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AND IT IS HEREBY AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS :—**

1. The Promoter shall construct the said building/s consisting of ..... basement and ground/ stilt,..... podiums, stilt and ..... upper floors on the said land in accordance with the plans, designs and specifications as approved by the concerned local authority from time to time :

Provided that the Promoter shall have to obtain prior consent in writing to the Flat Purchaser in respect of variations or modifications which may adversely affect the flat of the purchaser except any alteration or addition required by any Government authorities or due change in law.

2. The Flat Purchaser hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Flat Purchaser one flat No. .... of the type ..... of carpet area admeasuring ..... sq.metres (which is inclusive of the area of balconies ) on ..... floor as shown in the Floor plan thereof hereto annexed and marked Annexures D/Shop No. .... / covered/open Garage No. .... in the ..... Building (hereinafter referred to as "the Flat") for the price of Rs. .... including Rs. .... being the proportionate price of the common areas and facilities appurtenant to the premises, the nature, extent and description of the common/limited common areas and facilities which are more particularly described in the Second Schedule annexed herewith (the price of the flat including the proportionate price of the limited common areas and facilities and parking spaces should be shown separately). The Flat Purchaser hereby agrees to pay to that Promoter the balance amount of purchase price of Rs. .... ( Rupees ..... ) having been paid to the Promoter on or before the execution of this Agreement in the following manner :—

- (i) Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 20% of the transaction price) to be paid to the Promoter on or before the execution of Agreement.
- (ii) Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 40% of the transaction price) to be paid to the Promoter on completion of the Plinth of the building or wing in which the said flat is located.
- (iii) Amount of Rs...../-(.....) ( not exceeding 65% of the transaction price) to be paid to the Promoter on completion of the slabs including podiums and stilts of the building or wing in which the said flat is located.
- (iv) Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 75% of the transaction price) to be paid to the Promoter on completion of the walls, internal plaster, doors and windows of the building or wing in which the said flat is located.
- (v) Amount of Rs...../-(.....) ( not exceeding 85% of the transaction price) to be paid to the Promoter on completion of the flooring, plumbing and external plaster of the building or wing in which the said flat is located.
- (vi) Amount of Rs...../-( ..... ) (not exceeding 90% of the transaction price) to be paid to the Promoter on completion of the Sanitary fittings, elevation, terraces with waterproofing, staircases, lift wells, lobbies at each floor level of the building or wing in which the said flat is located.
- (vii) Amount of Rs...../-(.....) (not exceeding 95% of the transaction price) to be paid to the Promoter on completion of the lifts, water pumps, electrical fittings, electro, mechanical and environment requirements, entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appertain and all other requirements as may be prescribed in the Agreement of sale or by statute to obtain occupation certificate of the building or wing in which the said flat is located.
- (viii) Remaining Amount of Rs...../-(.....) at the time of handing over of the possession of the Flat to the Flat Purchaser on or after receipt of occupation certificate.

3. The Promoter hereby agrees to observe, perform and comply with all the terms, conditions, stipulations and restrictions if any, which may have been imposed by the concerned local authority at the time of sanctioning the said plans or thereafter and shall, before handing over possession of the Flat to the Flat Purchaser, obtain from the concerned local authority occupation and/or completion certificates in respect of the Flat.

4. The Promoter hereby declares that the Floor Space Index available in respect of the said land is ..... square meters only and that no part of the said Floor Space Index has been utilized by the Promoter elsewhere for any purpose whatsoever. In case the said floor space index has been utilized by the Promoter, elsewhere, then the Promoter shall furnish to the Flat Purchaser all the detailed particulars in respect of such utilization of said Floor Space Index by him. In case while developing the said land the Promoter has utilized any Floor Space Index of any other land or property by way of floating Floor Space Index or otherwise howsoever, then the particulars of such Floor Space Index have been disclosed by the Promoter to the Flat Purchaser.

5. In case the Promoter is acting as an agent of the Vendor/Lessor/Original Owner of the said land, then, the Promoter hereby agrees that he shall, before handing over possession of the Flat to the Flat Purchaser and in any event before execution of a conveyance/assignment of lease of the said land in favour of a corporate body to be formed by the purchasers of flats/shops/garages in the building to be constructed on the said land ( hereinafter referred to as “ the Society”/ “ the Limited Company”) make full and true disclosure of the nature of his title to the said land as well as encumbrances, if any, including any right, title, interest or claim of any party in or over the said land, and shall, as far as practicable, ensure that the said land is free from all encumbrances and that the Vendor/Lessor/Original Owner/ the Promoter has/have absolute, clear and marketable title to the said land so as to enable him to convey to the said Society/Limited Company such absolute, clear and marketable title on the execution of a conveyance/assignment of lease of the said land by the Promoter in favour of the said Society/Limited Company.

6. The Flat Purchaser agrees to pay to the Promoter interest at \_\_\_\_ per cent per annum on all the amounts which become due and payable by the Flat Purchaser to the Promoter under the terms of this Agreement from the date the said amount is payable by the purchaser to the Promoter.

7. On the Flat Purchaser committing default in payment on due date of any amount due and payable by the Flat Purchaser to the Promoter under this Agreement (including his/her proportionate share of taxes levied by concerned local authority and other outgoings) and on the Flat Purchaser committing breach of any of the terms and conditions herein contained, the Promoter shall be entitled at his own option to terminate this Agreement :

**Provided** that, the power of termination hereinbefore contained shall not be exercised by the Promoter unless and until the Promoter shall have given to the Flat Purchaser fifteen days prior notice in writing of his intention to terminate this Agreement and of the specific breach or breaches of terms and conditions in respect of which it is intended to terminate the Agreement and default shall have been made by the Flat Purchaser.

**Provided further** that upon termination of this Agreement as aforesaid, the Promoter shall refund to the Flat Purchaser the instalments of sale price of the Flat which may till then have been paid by the Flat Purchaser to the Promoter but the Promoter shall not be liable to pay to the Flat Purchaser any interest on the amount so refunded and upon termination of this Agreement and refund of aforesaid amount by the Promoter, the Promoter, shall be at liberty to dispose of and sell the Flat to such person and at such price as the Promoter may in his absolute discretion think fit.

8. The fixtures and fittings with regard to the flooring and sanitary fittings and amenities like one or more lifts with particulars like brand, or price range (if unbranded) to be provided by the Promoter in the said building and the Flat are those that are set out in Annexure ‘E’ annexed hereto.

9. The Promoter shall give possession of the Flat to the Flat Purchaser on or before..... day of .....20 . If the Promoter fails or neglects to give possession of the Flat to the Flat Purchaser on account of reasons beyond his control and of his agents as per the provisions of sub-section (b) of section 16 Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012 by the aforesaid date or the date or dates prescribed in sub-section (b) of section 16 of the said Act, then the Promoter shall be liable on demand to refund to the Flat Purchaser the amounts already received by him in respect of the Flat with interest at a rate as may be prescribed by the Housing Regulatory Authority per annum from the date the Promoter received the sum till the date the amounts and interest thereon is repaid, provided that by mutual consent it is agreed that disputes as to whether stipulations specified in sub-section (b) of section 16 have been satisfied or not will be referred to the Housing Regulatory Authority who will act as an Arbitrator. Till the entire amount and interest thereon is refunded by the Promoter to the Flat Purchaser there shall, subject to prior encumbrances if any, be a charge on the said flat as well as the construction or building in which the Flats are situated or were to be situated:

**Provided** that the Promoter shall be entitled to reasonable extension of time for giving delivery of Flat on the aforesaid date, if the completion of building in which the Flat is to be situated is delayed on account of—

- (i) non-availability of steel, other building material, water or electric supply ;
- (ii) war, civil commotion or act of God ;
- (iii) any notice, order, rule, notification of the Government and/or other public or competent authority.

*Note.*—The provisions of this proviso are not mandatory but negotiable.

10. The Flat Purchaser shall take possession of the Flat within..... days of the Promoter giving written notice to the Flat Purchaser intimating that the said Flats are ready for use and occupation :

**Provided** that if within a period of five years from the date of handing over the Flat to the Flat Purchaser, the Flat Purchaser brings to the notice of the Promoter any defect in the Flat or the building in which the Flat are situated or the material used therein or any unauthorized change in the construction of the said building, then, wherever possible such defects or unauthorized changes shall be rectified by the Promoter at his own cost and in case it is not possible to rectify such defects or unauthorized changes, then the Flat Purchaser shall be entitled to received from the Purchaser compensation for such defect or change. If there is a dispute regarding any defect in the building or material used or any unauthorized change in the construction, the matter shall, within a period of five years from the date of handing over possession, on payment of such fee as may be determined by the Housing Regulatory Authority, be referred for decision to such officer not below the rank of an Executive Engineer as the State Government may, by general or special order, specify in this behalf.

11. The Flat Purchaser shall use the Flat or any part thereof or permit the same to be used only for purpose of residence/office/show-room/shop/godown for carrying on any industry or business. He shall use the garage or parking space only for purpose of keeping or parking the Flat Purchaser's vehicle.

12. The Flat Purchaser along with other purchasers of flats in the building shall join in forming and registering the Society or a Limited Company to be known by such name as the Flat Purchasers may decide and for this purpose also from time to time sign and execute the application for registration and/or membership and the other papers and documents necessary for the formation and the registration of the Society or Limited Company and for becoming a member, including the bye-laws of the proposed Society and duly fill in, sign and return to the Promoter within ..... days of the same being forwarded by the Promoter to the Flat Purchaser, so as to enable the Promoter to register the organisation of Flat Purchaser under section 18 of the said Act within the time limit prescribed by rule 11 of the Maharashtra Housing (Regulation and Development) (General) Rules, 2014. No objection shall be taken by the Flat Purchaser if any

changes or modifications are made in the draft bye-laws, or the Memorandum and/or Articles of Association, as may be required by the Registrar of Co-operative Societies or the Registrar of Companies, as the case may be, or any other Competent Authority.

13. Unless it is otherwise agreed to by and between the parties here to the Promoter shall, within four months of registration of the Society or Limited Company, as aforesaid cause to be transferred to the society or Limited Company all the right, title and the interest of the Vendor/ Lessor/Original Owner/Promoter and/or the owners in the aliquot part of the said land together with the building/s by obtaining/or executing the necessary conveyance/assignment of lease of the said land (or to the extent as may be permitted by the authorities) and the said building in favor of such Society or Limited Company or Apex Body/Federation, as the case may be, and such conveyance/assignment of lease shall be in keeping with the terms and provisions of this Agreement.

14. Within 15 days after notice in writing is given by the Promoter to the Flat Purchaser that the Flat is ready for use and occupation, the Flat Purchaser shall be liable to bear and pay the proportionate share (i.e. in proportion to the floor area of the Flat) of outgoings in respect of the said land and Building/s namely local taxes, betterment charges or such other levies by the concerned local authority and/or Government water charges, insurance, common lights, repairs and salaries of clerks bill collectors, chowkidars, sweepers and all other expenses necessary and incidental to the management and maintenance of the said land and building/s.

Until the Society Limited Company is formed and the said land and building/s transferred to it, the Flat Purchaser shall pay to the Promoter such proportionate share of outgoings as may be determined. The Flat Purchaser further agrees that till the Flat Purchaser's share is so determined the Flat Purchaser shall pay to the Promoter provisional monthly contribution of Rs. .... per month towards the outgoings. The amounts so paid by the Flat Purchaser to the Promoter shall not carry any interest and remain with the Promoter until a conveyance/assignment of lease is executed in favour of the society or a limited company as aforesaid. Subject to the provisions of section 20 (1) of the said Act, on such conveyance/assignment of lease being executed the aforesaid deposits (less deductions provided for this Agreement shall be paid over by the Promoter to the Society or the Limited Company, as the case may be. The Flat Purchaser undertakes to pay such provisional monthly contribution and such proportionate share of outgoings regularly on the 5th day of each and every month in advance and shall not withhold the same for any reason whatsoever.

15. The Flat Purchaser shall on or before delivery of possession of the said premises keep deposited with the Promoter the following amounts :—

- (i) Rs. ... for legal charges.
- (ii) Rs. .... for share money, application entrance fee of the Society or Limited Company.
- (iii) Rs. .... for formation and registration of the Society or Limited Company.
- (iv) Rs. .... for proportionate share of taxes and other charges.

\_\_\_\_\_

Total Rs. ....

16. The Promoter shall utilise the sum of Rs. .... paid by the Flat Purchaser to the Promoter for meeting all legal costs, charges and expenses, including professional costs of the Attorney-at-Law/Advocates of the Promoter in connection with formation of the said Society, or as the case may be, Limited Company, preparing its rules, regulations and bye-laws and the cost of preparing and engrossing this Agreement and the conveyance or assignment of lease.

17. At the time of registration the Flat Purchaser shall pay to the Promoter the Flat Purchasers' share of stamp duty and registration charges payable, by the said Society or Limited Company on the conveyance or lease or any document or instrument of transfer in respect of the said land and the Building to be executed in favour of the Society or Limited Company.

18. The Flat Purchaser/s or himself/themselves with intention to bring all persons into whosoever is hands the Flat may come, hereby covenants with the Promoter as follows :—

(a) To maintain the flat at the Flat Purchaser's own cost in good and tenantable repair and condition from the date that of possession of the flat is taken and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Flat is situated which may be against the rules, regulations or bye-laws or change/alter or make addition in or to the building in which the Flat is situated and the Flat itself or any part thereof without the consent of the local authorities, if required.

(b) Not to store in the Flat any goods which are of hazardous, combustible or dangerous nature or are so heavy as to damage the construction or structure of the building in which the Flat is situated or storing of which goods is objected to by the concerned local or other authority and shall take care while carrying heavy packages which may damage or likely to damage the staircases, common passages or any other structure of the building in which the Flat is situated, including entrances of the building in which the Flat is situated and in case any damage is caused to the building in which the Flat is situated or the Flat on account of negligence or default of the Flat Purchaser in this behalf, the Flat Purchaser shall be liable for the consequences of the breach.

(c) To carry out at his own cost all internal repairs to the said Flat and maintain the flat in the same condition, state and order in which it was delivered by the Promoter to the Flat Purchaser and shall not do or suffer to be done anything in or to the building in which the Flat is situated or the Flat which may be contrary to the rules and regulations and bye-laws of the concerned local authority or other public authority. In the event of the Flat Purchaser committing any act in contravention of the above provision, the Flat Purchaser shall be responsible and liable for the consequences thereof to the concerned local authority and/or other public authority.

(d) Not to demolish or cause to be demolished the Flat or any part thereof, nor at any time make or cause to be made any addition or alteration of whatever nature in or to the Flat or any part thereof, nor any alteration in the elevation and outside colour scheme of the building in which the Flat is situated and shall keep the portion, sewers, drains and pipes in the Flat and the appurtenances thereto in good tenantable repair and condition, and in particular, so as to support shelter and protect the other parts of the building in which the Flat is situated and shall not chisel or in any other manner cause damage to columns, beams, walls, slabs or RCC, Pardis or other structural members in the Flat without the prior written permission of the Promoter and/or the Society or the Limited Company.

(e) Not to do or permit to be done any act or thing which may render void or voidable any insurance of the said land and the building in which the Flat is situated or any part thereof or whereby any increased premium shall become payable in respect of the insurance.

(f) Not to throw dirt, rubbish, rags, garbage or other refuse or permit the same to be thrown from the said Flat in the compound or any portion of the said land and the building in which the Flat is situated.

(g) Pay to the Promoter within ..... days of demand by the Promoter, his share of security deposit demanded by the concerned local authority or Government or giving water, electricity or any other service connection to the building in which the Flat is situated.

(h) To bear and pay increase in local taxes. Water charges, insurance and such other levies, if any, which are imposed by the concerned local authority and/or Government and/or other public authority, on account of change of user of the Flat by the Flat Purchaser to any purposes other than for residential purpose.

(i) The Flat Purchaser shall not let, sub-let, transfer, assign or part with interest or benefit factor of this Agreement or part with the possession of the Flat until all the dues payable by the Flat Purchaser to the Promoter under this Agreement are fully paid up and only if the Flat Purchaser had not been guilty of breach of or non-observance of any of the terms and conditions of this Agreement and until the Flat Purchaser has intimated in writing to the Promoter.

(j) The Flat Purchaser shall observe and perform all the rules and regulations which the Society or the Limited Company may adopt at its inception and the additions, alterations or amendments thereof that may be made from time to time for protection and maintenance of the said building and the flats therein and for the observance and performance of the

Building Rules, Regulations and Bye-laws for the time being of the concerned local authority and of Government and other public bodies. The Flat Purchaser shall also observe and perform all the stipulations and conditions laid down by the Society/Limited Company regarding the occupation and use of the Flat in the Building and shall pay and contribute regularly and punctually towards the taxes, expenses or other out-goings in accordance with the terms of this Agreement.

(k) Till a conveyance of the building in which Flat is situated is executed the Flat Purchaser shall permit the Promoter and their surveyors and agents, with or without workmen and others, at all reasonable times, to enter into and upon the said land and buildings or any part thereof to view and examine the state and condition thereof.

19. The Promoter shall maintain a separate account in respect of sums received by the Promoter from the Flat Purchaser as advance or deposit, sums received on account of the share capital for the promotion of the Co-operative Society or a Company or towards the out goings, legal charges and shall utilize the amounts only for the purposes for which they have been received.

20. Nothing contained in this Agreement is intended to be nor shall be construed as a grant, demise or assignment in law of the said Flats or of the said Plot and Building or any part thereof. The Flat Purchaser shall have no claim save and except in respect of the Flat hereby agreed to be sold to him and all open spaces, parking spaces, lobbies, staircases, terraces recreation spaces , will remain the property of the Promoter until the said land and building is transferred to the Society/Limited Company or other body as hereinbefore mentioned.

21. Any delay tolerated or indulgence shown by the Promoter in enforcing the terms of this Agreement or any forbearance or giving of time to the Flat Purchaser by the Promoter shall not be construed as a waiver on the part of the Promoter of any breach or non-compliance of any of the terms and conditions of this Agreement by the Flat Purchaser nor shall the same in any manner prejudice the rights of the Promoter.

22. The Flat Purchaser and/or Promoter shall present this Agreement as well as the conveyance/assignment of lease at the proper registration office of registration within the time limit prescribed by the Registration Act and the Promoter will attend such office and admit execution thereof.

23. All notices to be served on the Flat Purchaser as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Flat Purchaser by Registered Post A.D. / Under Certificate of posting at his/her address specified below :

viz. ....

.....

.....

24. IT IS ALSO UNDERSTOOD AND AGREED BY AND BETWEEN THE PARTIES hereto that the terrace space in front of or adjacent to the terrace flats in the said building, if any, shall belong exclusively to the respective purchaser of the terrace flat and such terrace spaces are intended for the exclusive use of the respective terrace Flat Purchaser. The said terrace shall not be enclosed by the Flat Purchaser till the permission in writing is obtained from the concerned local authority and the Promoter or the Society, or as the case may be, the Limited Company.

25. This Agreement shall always be subject to the provisions of the Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 (Mah. Act No. XV of 1971) and the rules made thereunder/said Act and the rules made thereunder.

*Note.*—Testimonial clause to be finalized in individual cases having regard to the constitution of the parties to the Agreement.

First Schedule Above Referred to

(Description of the freehold/leasehold land and all details as referred to in clauses (a), (b), and (e) of the sub-section (2) of section 3 as well as sub-section (2)(b) of section 9 of the said Act.

In case of a layout, in addition, the Promoter shall also disclose all the details as referred in sub-section (3) (a),(b),(c) and (d) of section 3 of the said Act.)

**Second Schedule** Above Referred to

(Here set out the nature, extent and description of common areas and facilities/limited common areas and facilities as referred in sub-section (2) (a) of section 9.)

**ANNEXURE -A**

Name of the Attorney at Law/Advocate,

Address :

Date :

No.

RE. :

**CERTIFICATE**

This is to certify that we have investigated the title to the aforesaid property which is more particularly described below in the Schedule hereunder written and have perused the title deeds and certify that in our opinion the title of ..... the Vendor/Lessor/Original Owner / Promoter is clear, marketable and free from encumbrances, charges and/or claims.

**The Schedule Above Referred to**

(Description of property)

Place :

Dated .....day of ..... 20.....

(Signed)

Signature of Attorney-at-Law/Advocate

**ANNEXURE -B**

(Copies of Property Card or extract Village Forms VI or VII and XII or any other revenue record showing nature of the title of the Vendor/Lessor/Original Owner/Promoter to the said land).

**ANNEXURE -C**

(Copy of the plans and specifications of the Flat as approved by the concerned local authority).

**ANNEXURE -D**

(Description of the Flat).

**ANNEXURE -E**

(Specification and amenities for the Flat),

*Note* – Execution clauses to be finalised in individual cases having regard to the constitution of the parties to the Agreement.

Received of and from the Flat Purchaser above named the sum of Rupees ..... being within twenty per cent of the sale price of the Flat as advance payment or deposit paid by the Flat Purchaser to the Promoter.

I say received.

The Promoter/s.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SHREE KANT SINGH,

Principal Secretary to Government.